

**Projekt**

z dnia 18 maja 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Baniocha**

Na podstawie art. 20 w oparciu o art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747; z 2023 r. poz. 553) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 r. poz. 40 i 572), w związku z uchwałą Nr XXXII/294/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha oraz uchwałą Nr LXVIII/619/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 marca 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, zmienioną uchwałą Nr LXXXIV/733/2022 z dnia 30 listopada 2022 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną odrębnym symbolem, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu dla funkcji, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do linii rozgraniczających terenu przeznaczonego pod zabudowę;
- 5) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy.
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) wymiary podane w metrach [m];
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) rów melioracyjny;
- 2) tereny zmeliorowane.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

**§ 6.** W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolem od **1MNU** do **10 MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów**

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 i §10 pkt 3;
- 2) pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu, dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, zlokalizowaną poza obszarem planu, dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy i wymiany dachu; tak usytuowane budynki można rozbudować tylko z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu, przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w rozdziale 3;
- 4) ustala się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno–usługowych i usługowych, jako wolno stojące;
- 5) dopuszcza się realizację garaży oraz budynków gospodarczych jako pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynków o funkcji podstawowej, wolnostojących lub sytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 6) ustala się następującą geometrię dachów oraz wykończenie i kolorystykę obiektów:
  - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych, zakaz stosowania dachów płaskich,
  - b) w budynkach usługowych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych lub płaskich o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
  - c) w budynkach garażowych i gospodarczych ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°; dla altan i wiat geometrii dachów nie określa się,
  - d) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding).

**§ 8.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;

- c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego,
- 3) ustala się ochronę przed hałasem dla istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem:
- a) MNU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 4) ustala się ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 ust. 7;
- 5) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
- a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 ust. 3,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 4,
- c) obowiązek, przy realizacji przedsięwzięć, w których występują zanieczyszczenia stwarzające zagrożenia dla jakości wód powierzchniowych i podziemnych, stosowania rozwiązań ograniczających ich emisję do środowiska,
- d) zakaz lokalizowania wszelkich powierzchniowych i podziemnych składowisk odpadów niebezpiecznych;
- 6) ustala się ochronę powierzchni ziemi poprzez:
- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 7) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez:
- a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach o przeznaczeniu dopuszczającym lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolem MNU dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
- b) wskazanie zasięgu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanych z przebiegiem istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV zgodnie z ustaleniami § 9 pkt.2;
- 8) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych dla terenu MNU;
- 9) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wód geotermalnych a także inne, służące do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne o mocy, z wykluczeniem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odnawialnych źródeł energii, energetyki oraz ochrony środowiska;
- 10) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 11) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakaz podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:**

- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o szerokości po 6 m w obie strony od osi linii, oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) ustalenia §9 pkt 2 przestają obowiązywać po likwidacji w/w linii lub ich skablowaniu.

**§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) w granicach planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, wskazuje się obszary zmeliorowane;
- 2) zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, pokazanych graficznie na rysunku planu;
- 3) ustala się linię zabudowy od rowu melioracyjnego 5 m;
- 4) zakazuje się zabudowy i zmian w zagospodarowaniu istniejącego rowu melioracyjnego, z wyjątkiem pogłębiania, udrożniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych oraz z możliwością realizacji przejść i przejazdów o szerokości nie większej niż 6 m każdy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

**§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12. 1.** W zakresie **wyposażenia w infrastrukturę techniczną** ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący i rozbudowywany system uzbrojenia realizowany w terenach dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem planu, i wewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w tym z zakresu dróg publicznych; dopuszcza się jego rozbudowę poza terenami dróg na zasadach określonych w niniejszym planie oraz przepisach odrębnych.

**2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się zaopatrzenie terenu w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, z gminnej sieci wodociągowej o przekroju minimum  $\varnothing$  90 mm, stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z ujęć indywidualnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w celu uzupełnienia zapotrzebowania w wodę, dopuszcza się wykorzystywanie studni indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**3. W zakresie odprowadzenia ścieków:**

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków w systemie gminnej sieci kanalizacyjnej do kanalizacji zbiorczej o przekroju minimum  $\varnothing$  63 mm;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych – z odprowadzeniem nadmiaru do rowów melioracyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;

- 2) ustala się obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) ustala się obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

5. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej sieć napowietrzno – kablową niskiego i średniego napięcia, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się indywidualne pozyskiwanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy i na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu o odnawialnych źródłach energii, prawa energetycznego oraz z zakresu ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci średniego ciśnienia o przekroju minimum  $\varnothing$  32 mm, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie za źródeł indywidualnych.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych** ustala się:

- 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych.

8. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad **obsługi komunikacyjnej** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym ponadlokalnym poprzez istniejącą drogę krajową Nr 79, znajdującą się poza obszarem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo - jezdnych, znajdujących się poza obszarem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielenia i obsługi komunikacyjnej terenu objętego obszarem planu z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości – 6 m;
- 4) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2.

2. W granicach działki budowlanej, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w następującej liczbie:

- 1) dla budynków mieszkalnych – minimum 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal, w tym minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową,

3. W przypadku realizacji na działce zabudowy mieszkalnej i usługowej, miejsca postojowe należy wyznaczać oddzielnie dla każdej funkcji.

4. Obowiązek w wyznaczonych na: strefach zamieszkania i strefach ruchu, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU** do **10 MNU**, ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie: wiaty, altany, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują zasady określone w §7.

3. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują zasady określone w §8, a ponadto:

- 1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie **parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksimum 10 m,
  - b) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalno-usługowych i usługowych – maksimum 12 m,
  - c) ustala się maksymalną wysokość garaży, budynków gospodarczych oraz wiat i altan – maksimum 7 m,
  - d) maksymalną wysokość obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – 15 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6;
- 5) ustala się adaptacje istniejących wskaźników zagospodarowania działki budowlanej, wynikających ze stanu faktycznego.

5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują zasady określone w §9.

6. W zakresie **obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** obowiązują zasady określone w §10.

7. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów** – obowiązują zasady określone w §11, a ponadto ustala się:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki, nie może być mniejsza niż 20 m;
- 3) granice nowo wydzielanych działek muszą być nachylone w stosunku do pasa drogowego drogi, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie, pod kątem 90° z tolerancją 20°.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej** obowiązują zasady określone w §13, a ponadto:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych oraz z działek drogowych powiązanych z tymi drogami, znajdujących się poza obszarem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym z zakresu dróg publicznych, a także z dróg wewnętrznych oraz z ciągów pieszo – jezdnych, znajdujących się poza obszarem planu oraz z niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 ust. 2.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 8%.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

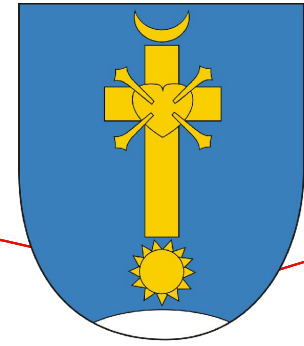
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-  
Komosa**





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla fragmentu wsi Baniocza

Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 do Uchwały nr  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia .....

SKALA OPRACOWANIA 1 : 1000  
10 20 50 100 200



## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- WYMIARY PODANE W METRACH [m]

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

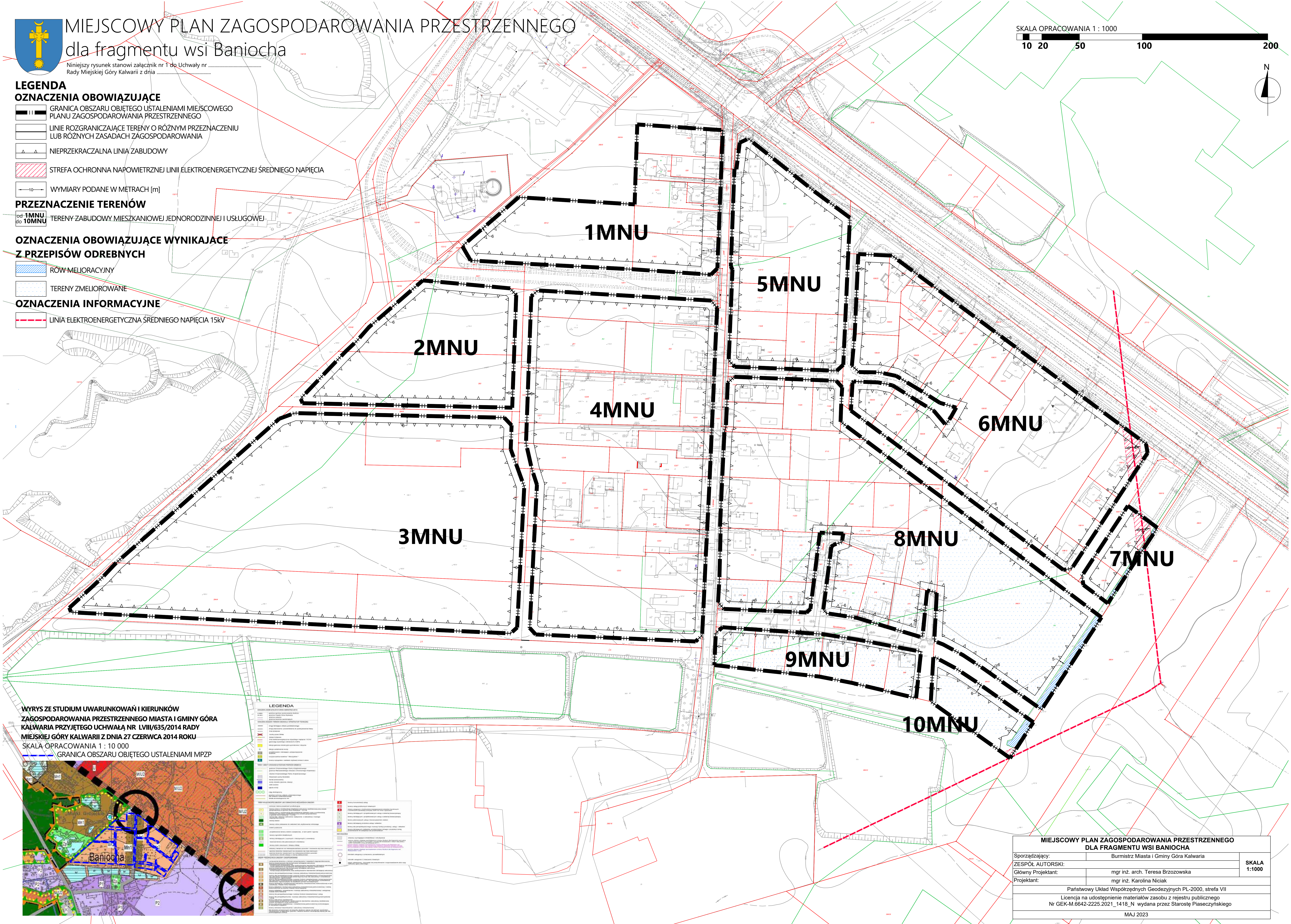
od 1MNU do 10MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- RÓW MELIORACYJNY
- TERENY ZMELIOROWANE

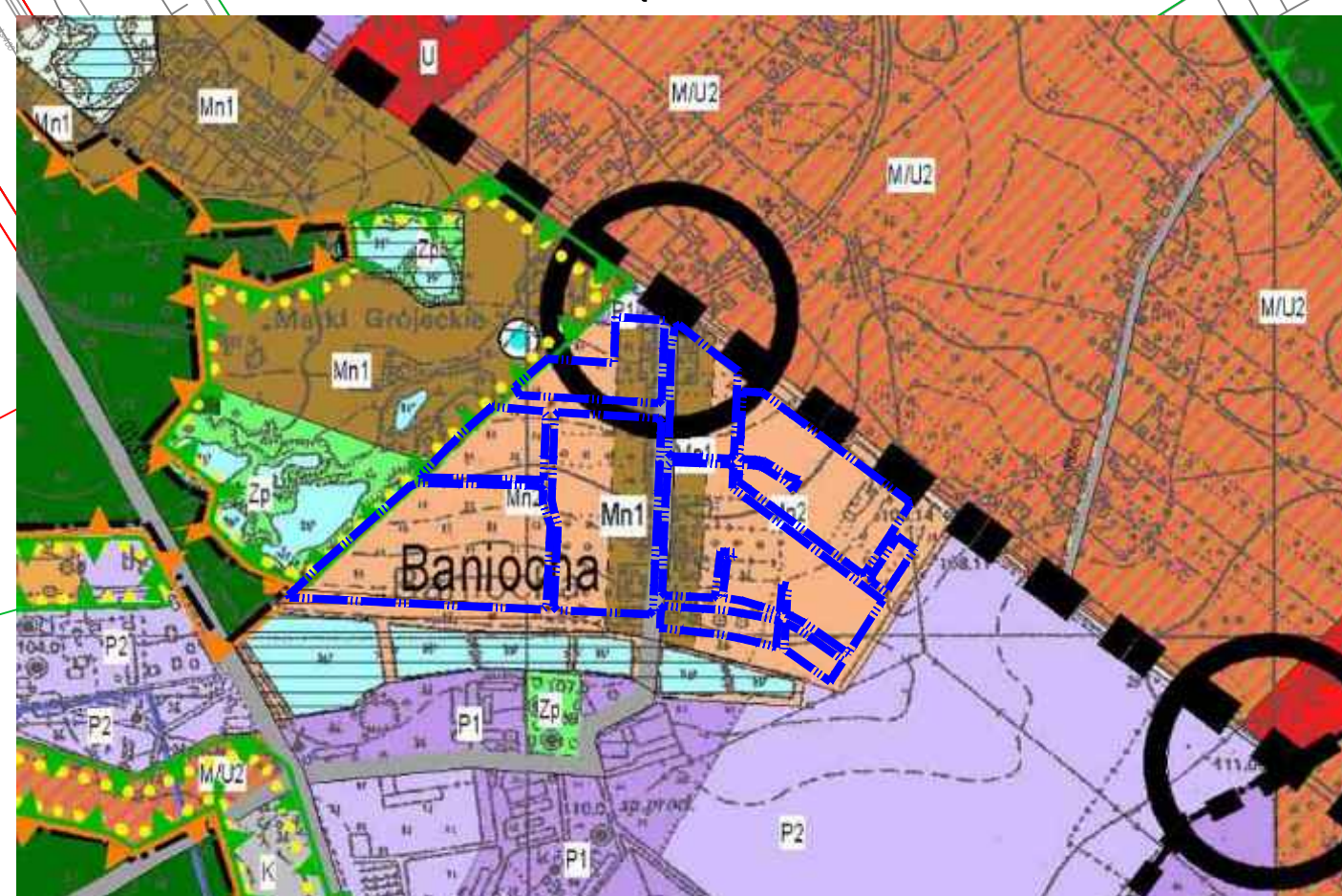
### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA  
KALWARIA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LVIII/635/2014 RADY  
MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII Z DNIA 27 CZERWCA 2014 ROKU  
SKALA OPRACOWANIA 1 : 10 000  
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP

LEGENDA	
	Granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	Wymiary podane w metrach [m]
	Rów melioracyjny
	Tereny zmeliorowane
	Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BANIOCHA		
Sporządzający:	Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria	SKALA 1:1000
ZESPÓŁ AUTORSKI:		
Główny Projektant:	mgr inż. arch. Teresa Brzozowska	
Projektant:	mgr inż. Karolina Niciak	
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000, strefa VII		
Licencja na udostępnienie materiałów zasobu z rejestru publicznego Nr GEK-M.6642-2225.2021_1418_N wydana przez Starostę Piaseczyńskiego		
MAJ 2023		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI BANIOCHA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747, z 2023 r. poz. 553) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2023 r. do 14.04.2023 r. z możliwością składania uwag do 28.04.2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-  
Komosa**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzonej po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby zmiany planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha.

Teren opracowania jest obsługiwany komunikacyjnie przez istniejące i projektowane drogi, drogę krajową, tj. ulicę Puławską oraz drogi gminne, a także ciągi pieszo – jezdne i drogi wewnętrzne. Wszystkie drogi są zlokalizowane poza obszarem opracowania.

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha, nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowań.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-  
Komosa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2023 r.

**Dane przestrzenne**

**Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747, z 2023 r. poz. 553) przygotowała dane przestrzenne do planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-  
Komosa**