

**Projekt**

z dnia 13 listopada 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi  
Czarny Las - część południowa I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.<sup>1)</sup>), w związku z uchwałą nr LXXXIV/731/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las - część południowa I, 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 I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las - część południowa I, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego 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.** Granice obszaru planu wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Dla obszaru zawartego w granicach planu ustala 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 krajobrazu;

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granicę i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo-cyfrowymi;
- 6) wymiary określające w metrach wzajemne położenie elementów rysunku planu.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu

liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

- 2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzn elewacji nowo realizowanych budynków; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wykraczać: balkony, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów, daszki nad wejściami oraz istniejące budynki pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu, na którym są zlokalizowane, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć linie, których nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się ich przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego jeżeli nieprzekraczalna linia zabudowy, o której mowa w pkt 2 nie stanowi inaczej;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu dla funkcji, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu jest przeważający, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 6) **usługach** - należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz niewytwarzanych metodami przemysłowymi.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo - cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług - oznaczony symbolem **1MN-U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **1MN**;
- 3) tereny lasów - oznaczone symbolami **1L** i **2L**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolami **1WS** i **2WS**.
- 5) teren drogi głównej – oznaczony symbolem **1KDG**;

## **Rozdział II.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach szczegółowych;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od lasu.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz **1MN-U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 25,0 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,
  - b) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie i w sposób wynikający z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar.

**§ 12.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy istniejący teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczony symbolem **1KDG**;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg: urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się powstanie dojeżdż i dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 5 m.

## 2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz w granicach dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych w planie, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz poza granicami dojeżdż i dojazdów niewyznaczonych w planie;
- 3) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach **1L** i **2L**;
- 4) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia terenów w sieci:
  - a) wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) kanalizacji deszczowej,
  - d) energetyczną,
  - e) gazową średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
  - f) telekomunikacyjną i teleinformatyczną;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 1 i 2;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
  - b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych, za wyjątkiem przyłączy, 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
  - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;

7) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem przyłączy, 90 mm,
- c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych;

8) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
- c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do zbiorników retencyjnych do wykorzystania w celach gospodarczych i przeciwpożarowych,
- f) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 250 mm;

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b, c i d,
- b) dopuszcza się inne paliwa, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) dopuszcza się stosowanie kogeneracji,
- d) zakaz lokalizacji biogazowni;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej kablowej i napowietrznej, z uwzględnieniem lit. b,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych indywidualnych źródeł energii w tym z odnawialnych źródeł o mocy do 500 kW,
- c) zakaz lokalizacji wolno stojących turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu i biogazowni,
- d) dopuszcza się realizację linii średniego lub niskiego napięcia, a także stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych,
- e) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nN na wspólnych słupach,

- f) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia,
  - b) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
  - c) do czasu realizacji sieci gazowej lub braku możliwości podłączenia do istniejącej sieci dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,
  - d) nakazuje się przeniesienie poza jezdnię gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne:
- a) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna i teleinformatyczna odbywać się będzie w formie kablowej lub bezprzewodowej,
  - b) dopuszcza się realizację szerokopasmowych sieci teleinformatycznych;
- 13) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.

### **Rozdział III. Ustalenia szczegółowe**

**§ 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;
  - 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
  - 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
  - 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowych z usługami lub budynków usługowych 12 m,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych 7 m;
  - 6) ukształtowanie połaci dachowych:
    - a) budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowych z usługami i usługowych: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
  - 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,

- b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi głównej oznaczonej w planie symbolem przeznaczenia **1KDG** oraz z niewyznaczonych w planie dojazdów i dojazdów.

4. Dopuszcza się w terenie wydzielanie dojazdów i dojazdów niewyznaczonych w planie, z uwzględnieniem § 13 ust. 1 pkt 4.

5. Obowiązuje zagospodarowanie dróg, dojazdów i dojazdów oraz miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) sposób realizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt 2, jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 0,6;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowych z usługami 12 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych 7 m;
- 6) ukształtowanie połaci dachowych:
  - a) budynków mieszkaniowych, budynków mieszkaniowych z usługami: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 7) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi głównej oznaczonej w planie symbolem przeznaczenia **1KDG** oraz z niewyznaczonych w planie dojazdów i dojazdów.

4. Dopuszcza się w terenie wydzielanie dojazdów i dojazdów niewyznaczonych w planie, z uwzględnieniem § 13 ust. 1 pkt 4.



5. Obowiązuje zagospodarowanie dróg, dojazdów i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L i 2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz przekształcania terenu za wyjątkiem działań sanitarnych i ratowniczych.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS i 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nakaz zachowania istniejącego cieków wodnych - rowu melioracyjnego;
- 3) zakaz realizacji inwestycji kubaturowych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu **1KDG** – w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział IV. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 19. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

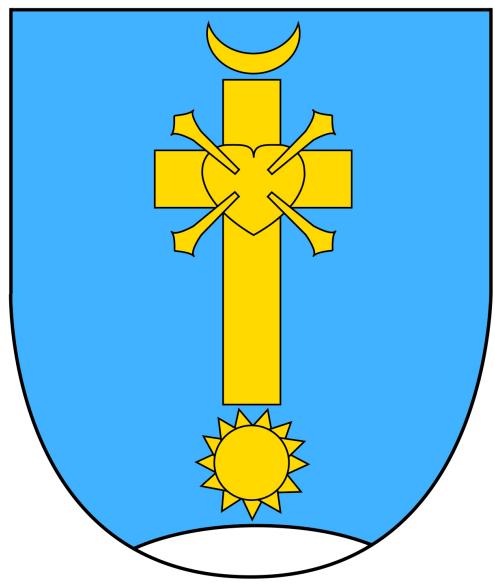
- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN** – w wysokości 7%;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U** – w wysokości 8%;
- 3) na terenie: drogi zbiorczej, lasów oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDG, 1L i 2L, 1WS i 2 WS** - 0%.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-Komosa**

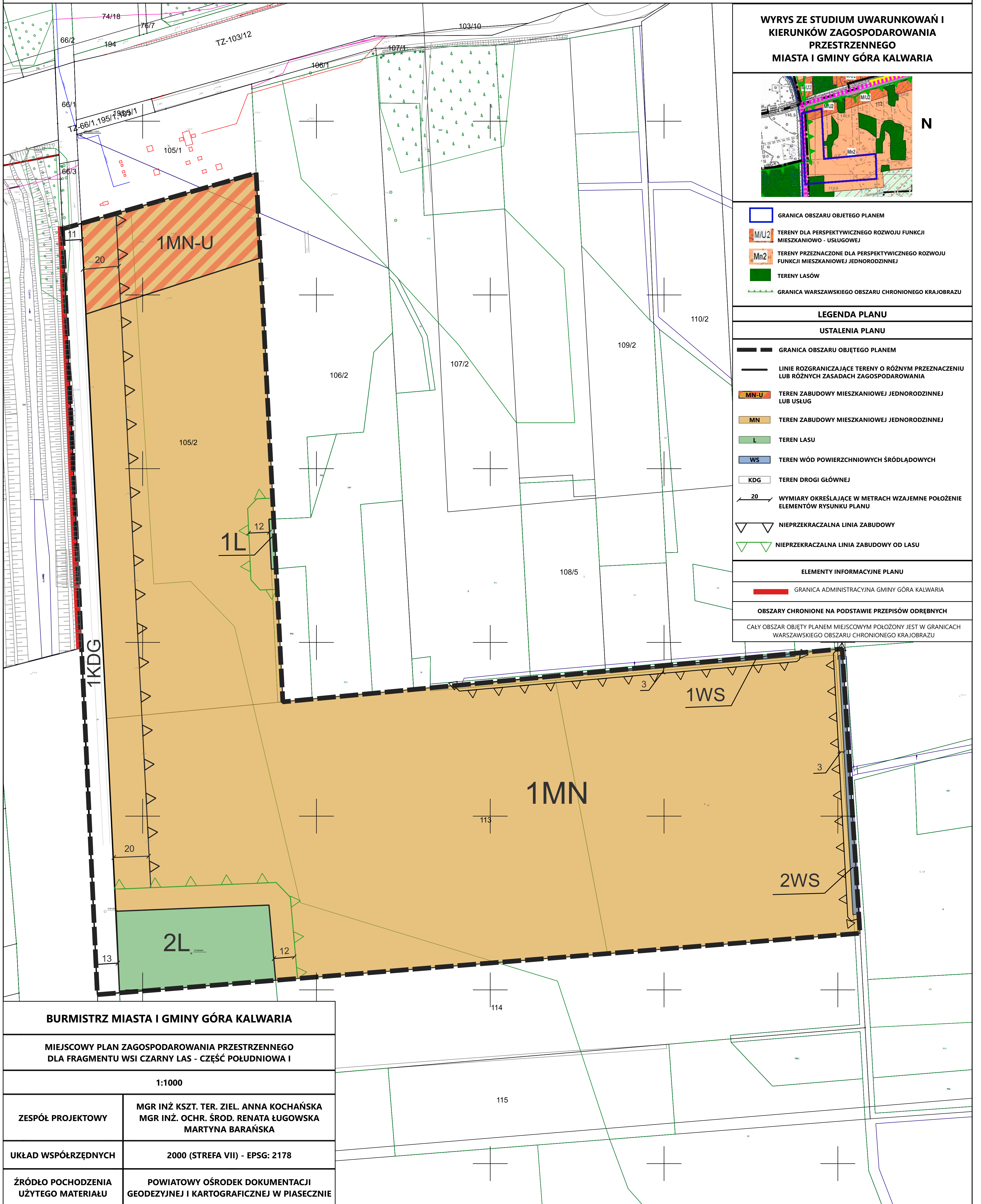
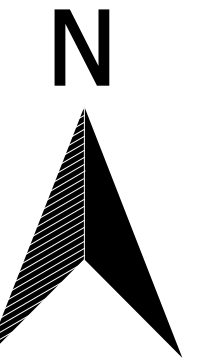


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZARNY LAS - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA I

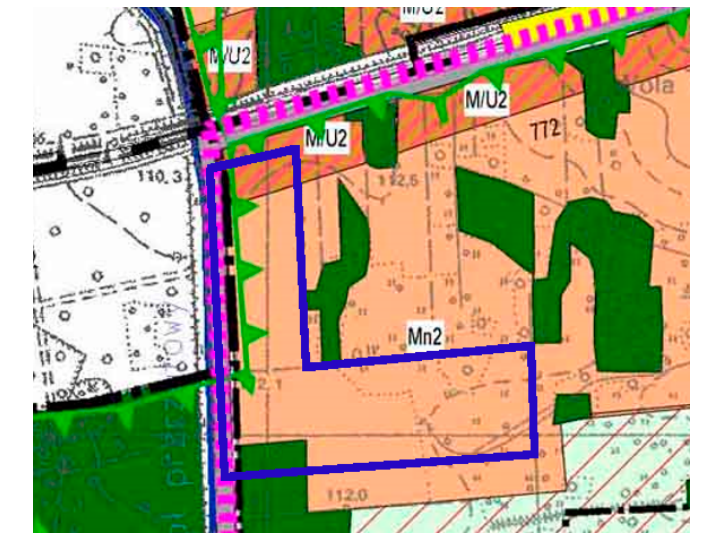
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR \_\_\_\_\_ RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII Z DNIA \_\_\_\_\_ 2023 R.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000

0 25 50 75 100 m



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MU2** TERENY DLA PERSPEKTYWICZNEGO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- Mn2** TERENY PRZEZNACZONE DLA PERSPEKTYWICZNEGO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY LASÓW
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

### LEGENDA PLANU

#### USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- L** TEREN LASU
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- 20** WYMIARY OKREŚLAJĄCE W METRACH WZAJEMNE POŁOŻENIE ELEMENTÓW RYSUNKU PLANU
- ▽** NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ▽** NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY OD LASU

#### ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY GÓRA KALWARIA

#### OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST W GRANICACH WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

BURMISTRZ MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU WSI CZARNY LAS - CZĘŚĆ POŁUDNIOWA I

1:1000

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

MGR INŻ. KSZT. TER. ZIEL. ANNA KOCHAŃSKA  
MGR INŻ. OCHR. ŚROD. RENATA ŁUGOWSKA  
MARTYNA BARAŃSKA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH

2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178

ŹRÓDŁO POCHODZENIA  
UŻYTEGO MATERIAŁU

POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI  
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W PIASECNIE

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las - część południowa I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 27.09.2023 r. do 18.10.2023 r., uwagi do projektu planu można było wносить do dnia 02.11.2023 r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-Komosa**

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

**Rozstrzygnięcie 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 miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las - część południowa I.

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

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne do planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-Komosa**