

**UCHWAŁA Nr 139/XIII/2003  
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 23 października 2003 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Pęcław dz. nr ew. 32/3**

(Warszawa, dnia 17 grudnia 2003 r.)

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 7, art. 10, art. 26, art. 28 art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z uchwałą nr 414/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 14 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu obszaru wsi Pęcław. Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala, co następuje:

**CZĘŚĆ A**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góry Kalwarii zatwierdzonego uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.Urz. Województwa Warszawskiego Nr 23, poz. 815 z późniejszymi zmianami).

2. Granice zmiany planu, o której mowa w ust. 1 określone uchwałą nr 414/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 14 lutego 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu obszaru wsi Pęcław wyznacza załącznik nr 1 do uchwały.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym do uchwały.

**§ 2.** 1. Zmiany, o których mowa w § 1 polegają na:

- 1) regulacji istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- 2) zmianie przeznaczenia terenu,
- 3) nowych ustaleniach zawartych w niniejszej uchwale.

2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 1, w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę magazynowo - składową oraz poprawę ładu przestrzennego tego fragmentu gminy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, stanowiące przepis gminny,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym integralnym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe,
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, przeznaczoną w planie pod zabudowę, której wielkość, kształt, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z ustaw i ustaleń planu,
- 6) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj

przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy w terenie,

8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi.

## **CZĘŚĆ B**

### **USTALENIA PLANU**

#### **Rozdział I**

##### **Ustalenia ogólne**

**§ 4.** Dla obszaru wymienionego w § 1 plan ustala

- 1) przeznaczenie terenu oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 5 niniejszej uchwały;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.
  - a) standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,
  - b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) zasady i warunki podziału terenu na działki.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu.
- 2) linie rozgraniczające drogi,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenu.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia teren, będący przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczony na rysunku planu symbolem, dla którego ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu

- 1) teren usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 2) teren zieleni niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 3) teren pod poszerzenie drogi oznaczony na rysunku planu symbolem KL.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.

3. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono:

- 1) podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).
- 2) uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia.

#### **Rozdział II**

##### **Przepisy ogólne dla całego obszaru**

**§ 7.** Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu,
- 2) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

2. W całym obszarze plan ustala obowiązek:

- 1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
- 2) selekcji i gromadzenia odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia (w oznaczonych pojemnikach) i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
- 3) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, i przydrożnych, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub

w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej - tereny US jako tereny przeznaczone pod usługi sportu

4. Dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem i zarządcą tych urządzeń.

6. Plan ustala następujące warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

1) obowiązek

a) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym ogólnodostępnym,

b) lokalizacja ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 2,2m usytuowanych w ustalonej linii rozciągającej drogi, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

c) zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów w granicy własnej działki,

2) na terenach przewidywanych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym usługi sportu oraz na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć stosowane przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

7. Nowe zainwestowanie nie może oddziaływać ujemnie na gospodarkę rolną, a gospodarka ta nie może być kwestionowana jako uciążliwa.

## **CZĘŚĆ C**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział III**

##### **Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 8.** 1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem US realizację usług sportu:

1) w przypadku budowy nowych obiektów plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe do wysokości 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), przy założeniu:

- maksimum nachylenia połąci dachu - 40°,
- zastosowania jednolitej kolorystyki dachów,

b) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2m, usytuowanej linii rozgraniczającej drogi. Przy realizacji obiektów sportowych (boiska) plan dopuszcza zwiększenie wysokości ogrodzenia do 3m,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze (socjalne) wolnostojące,
- 2) obiekty i urządzenia sportowe zimne i kubaturowe,
- 3) place zabaw,
- 4) inne obiekty usługowe związane z obsługą obiektu sportowego,
- 5) parking,
- 6) zieleń izolacyjna.

**§ 9.** 1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rynku planu stanowiącego załącznik nr 1, do uchwały symbolem ZN:

- 1) adaptację istniejącego rowu melioracyjnego wraz z pasem technicznym do obsługi,
- 2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych.

#### **Rozdział IV**

##### **Szczegółowe warunki dla poszerzenia pasa drogowego**

**§ 10.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w § 8, zgodnie z ustaleniami rynku planu.

2. Plan ustala dla poszerzenia drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KL zachodnią

linię rozgraniczającą w odległości 1,5m od wschodniej granicy działki nr ew. 32/2.

3. Ogrodzenie działki budowlanej nie może przekraczać wyznaczonej linii rozgraniczającej.

4. Plan ustala linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej.

## **Rozdział V**

### **Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia**

**§ 11.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty ppoż., dla zabezpieczenia ppoż. obiektów budowlanych.

**§ 12.** W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) kanalizację indywidualną. Plan dopuszcza gromadzenie ścieków na terenie nieruchomości i ich utylizację na miejscu lub wywóz zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnych ścieków,
- 2) gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości.

**§ 13.** W zakresie odprowadzania wód odpadowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do gruntu przez infiltrację powierzchniową,
- 2) obowiązek zagospodarowania wód opadowych w miejscu wypadania (w granicach działek i dróg),
- 3) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny zabudowy usługowej) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,
- 4) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do gruntu spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów.

**§ 14.** W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn),
  - 2) budowę i przebudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
  - 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic.
2. Plan dopuszcza:
- 1) lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04 kV w liniach rozgraniczających drogi,
  - 2) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

**§ 15.** Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie gminy stacjami redukcyjno - pomiarowymi,
- 2) budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

**§ 17.** W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z gestorem sieci.
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

## **CZĘŚĆ D**

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 18.** Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US- 15%.

**§ 19.** Na obszarach objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 42/VI/94 z dnia 15 listopada 1994r (Dz. Urz. Województwa Nr 23, z dnia 2 grudnia 1994r. poz. 815).

**§ 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.