

**UCHWAŁA Nr 299/XXXIV/2001
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 26 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów dla fragmentu wsi Szymanów.

(Warszawa, dnia 3 lipca 2001 r.)

Działając na podstawie art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 25 lutego 1999r., poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) i w związku z uchwałą nr 178/XXI/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 marca 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha-Łubna-Solec-Szymanów Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

CZĘŚĆ A

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany 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.U. Województwa Warszawskiego Nr 23, poz. 815 z późniejszymi zmianami) oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 211/XLI/93 z dnia 25 listopada 1993r (Dz.U. Województwa Warszawskiego Nr 1, z dnia 5 stycznia 1994r., poz. nr 5).

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą 178/XXI/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczają:

- 1) od północy - granica własności działki nr ew. 67,
- 2) od wschodu - granica własności działki nr ew. 67,
- 3) od południa - granice własności działek nr ew. 66 i 67
- 4) od zachodu - oś drogi powiatowej nr 01313.

3. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1.000, 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. Zmiany o których mowa w ustępie 1, wynikają z konieczności dostosowania dotychczasowych ustaleń planów miejscowych do wymogów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych oraz Uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia zmian planów.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha-Łubna-Solec -Szymanów, stanowiące przepis gminny
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1.000
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami)
- 5) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń

planu została przeznaczona pod zabudowę

- 6) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 50% powierzchni danego terenu
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.
- 9) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

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

CZĘŚĆ B

USTALENIA PLANU

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 5. Dla obszaru wymienionego w § 1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 6 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.

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

- 1) granice opracowania,
- 2) linie rozgraniczające dróg (ulic),
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 4) linie zabudowy,
- 5) przeznaczenie terenu.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§ 7. 1. Plan wyznacza teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - U/MN z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod nieuciążliwą zabudowę usługową z budynkiem mieszkalnym dla właściciela z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) budynków gospodarczych i garaży,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 8. 1. Plan wyznacza teren usług i przemysłu, oznaczony na rysunku planu symbolem U,P z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację obiektów usługowych i przemysłowych z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Plan ustala możliwość realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 wymagają sporządzenia opracowań z zakresu wpływu inwestycji na środowisko, na wszystkich etapach realizacji.

4. Prowadzenie działalności gospodarczej w obiektach, o których mowa w ust. 2 jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza granice działki, w myśl

obowiązujących przepisów.

5. W terenie, o którym mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urzędzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 2) urzędzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 3) terenów zielonych (zadrzewienia i zakrzewienia).

6. Plan ustala zakaz lokalizowania komunikacji kołowej wewnętrznej na granicy z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonymi na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/MR.

7. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na części terenu sąsiadującego z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 9. 1. Plan wyznacza teren dróg, oznaczony na rysunku planu symbolem K z podstawowym przeznaczeniem pod drogi i urządzenia związane z ich obsługą, dla których szczegółowe ustalenia określono w części D.

2. Plan ustala klasyfikację drogi ze względów funkcjonalno - technicznych na klasę Z, zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

Rozdział III

Ochrona środowiska

§ 10. 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) realizowania inwestycji wodochłonnych oraz powodujących wytwarzanie dużej ilości ścieków,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 3) lokalizowania obiektów i urzędzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

a) przekroczenia na terenach podlegających ochronie akustycznej (istniejąca i projektowana zabudowa mieszkaniowa) dopuszczalnych norm emisji hałasu w porze dziennej 50 dB/A, a w porze nocnej 40 dB/A,

b) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,

c) wprowadzanie do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących wywołać przekroczenia dopuszczalnych stężeń.

2. Plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia (4 typach oznaczonych pojemników na: odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne) i ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. Plan ustala, w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek wykorzystania w miejscu powstawania, a jeśli jest to niewykonalne, czasowego przechowania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów utylizacji lub unieszkodliwiania.

4. Plan ustala konieczność wyłączenia z bilansu zasobów fragmentu istniejącego, udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej "ŁUBNA", które w świetle obowiązujących przepisów podlega ochronie.

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 11. Plan ustala zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem w systemie zbiorowym, w oparciu o istniejące wodociągi.

§ 12. 1. Plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie projektowanej sieci kanalizacyjnej wsi Łubna - Solec - Szymanów - Baniocha do istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie Moczydłowa,
- 2) obowiązek projektowania sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg.

2. Do czasu realizacji systemu sieciowego, o którym mowa w ust. 1 plan dopuszcza odprowadzenie ścieków w systemach indywidualnych.

§ 13. 1. Plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych w oparciu o projektowaną, w drodze oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KZ, kanalizację deszczową z odprowadzeniem do rowu A - prawego dopływu rzeki Małej,
- 2) obowiązek projektowania sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg,
- 3) konieczność oczyszczania ścieków deszczowych przed ich zrzutem do odbiornika, do wskaźników określonych w aktualnym rozporządzeniu.

§ 14. 1. Plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV po jej rozbudowie,
- 2) lokalizację stacji trafo 15/0,4kV poza liniami rozgraniczającymi drogi,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 15. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnego źródła ciepła bezpiecznego ekologicznie.

§ 16. 1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącego gazociągu \hat{C} 200,
- 2) budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 17. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulicy; możliwości określi odpowiedni operator telekomunikacyjny.

CZĘŚĆ C

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział V

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Dla terenu nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela, oznaczonej na rysunku planu symbolem U/MN plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy - do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 3) nachylenie połaci dachu:
 - a) 25° - minimum,
 - b) 45° - maximum,
- 4) dopuszczalny materiał dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha powlekana w kształcie dachówki,
2. Ogrodzenie frontowe działki ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną:
 - 1) 40% - na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela.
4. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
 - 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
5. Plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej drogi.
6. Plan ustala realizację komunikacji kołowej wewnętrznej oraz parkingów na działce własnej właściciela.
7. Plan ustala obowiązek utworzenia odpowiedniego pasa zieleni izolacyjnej na działkach sąsiadujących z działkami przeznaczonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 19. 1. Dla nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem U,P plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) budynki o wysokości do 15m,
- 2) maximum nachylenia połaci dachu 25°,
- 3) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - papa bitumiczna (tegola) lub blacha

- powlekana w kształcie dachówki,
- 4) ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 2,20m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi,
 - 5) powierzchnię aktywną przyrodniczo nie mniejszą niż 40% powierzchni działki.
2. plan ustala obsługę komunikacyjną bezpośrednio z istniejącej drogi.
3. Plan ustala realizację komunikacji kołowej wewnętrznej oraz parkingów na działce własnej właściciela.
4. Dla terenu nowej zabudowy określonej w ust. 1, plan dopuszcza dokonanie wtórnego podziału na następujących zasadach i warunkach:
- 1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej,
 - 3) minimalna szerokość krótszego boku działki - 30m.

CZĘŚĆ D

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział VI

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

- § 20.** 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w § 18 i 19, zgodnie z ustaleniami rysunku planu.
2. Plan ustala w stosunku do terenu drogi (ulicy) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ 1/2 klasę funkcjonalno - techniczną Z - droga zbiorcza.
3. Plan ustala linie rozgraniczające dla drogi powiatowej 01313 oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ 1/2 wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
4. Do czasu realizacji przebudowy drogi powiatowej 01313 plan dopuszcza czasowe wykorzystanie terenu jako miejsca parkingowe dla obsługi terenów, o których mowa w § 18 i 19.
5. Parametry techniczne drogi (ulicy) powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.
6. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).

CZĘŚĆ E

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. 1. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN - 15%,
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami U,P - 30%.

§ 22. 1. Na obszarach objętych niniejszą zmianą tracą moc:

- 1) 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.U. Województwa Nr 23 z dnia 2 grudnia 1994r., poz. 815)
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 211/XLI/93 z późniejszymi zmianami

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria

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