

**UCHWAŁA Nr 300/XXXIV/2001
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 26 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragment wsi Solec.

(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 80/XIV/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragmentu wsi Solec oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

CZĘŚĆ A

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Zmienia się 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 Warszawskiego Nr 23, poz. 815) z późniejszymi zmianami oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu wsi Baniocha - Łubna - Solec - Szymanów zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 211/XLI/93 z dnia 25 listopada 1993r. (Dz.U. Województwa Warszawskiego Nr 79, nr 96/11 i 96/12) - wprowadzając nowe ustalenia planu zawarte w części B uchwały oraz na rysunku planu wykonanym w skali 1:1.000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wprowadza się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria polegające na:

- 1) regulacji istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- 2) zmianie przeznaczenia terenu w wybranych obszarach gminy,
- 3) aktualizacji ustaleń tekstu planu dla całego obszaru objętego tym planem.

2. Zmiany o których mowa w ustępie 1 wynikają z konieczności dostosowania dotychczasowych ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych oraz uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

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

- 1) Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, stanowiące przepis gminny.
- 2) Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1.000
- 3) Jednostce strukturalnej należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami literowymi.
- 4) Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu
- 5) Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami).
- 6) Działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.
- 7) Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 40% powierzchni danego terenu.
- 8) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.
- 9) 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.

§ 4. Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmujące gminę Góra Kalwaria - wieś Solec przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

CZĘŚĆ B

USTALENIA PLANU

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 6. Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach strukturalnych.

§ 7. Plan wyodrębnia jednostki strukturalne w oparciu o istniejący bądź projektowany układ komunikacyjny.

1. Dla obszaru każdej jednostki strukturalnej wymienionej w § 9 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 8 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 terenów na działki.

2. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w § 4 niniejszej uchwały i na rysunku planu.

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

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające ulic,
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny parkingowe
- linie rozgraniczające dróg

§ 9. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

2. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).

3. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

Rozdział II

Przeznaczenie terenów

§ 10. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- 4) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 5) zieleni urządzonej.

Rozdział III

Ochrona środowiska

§ 11. 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 2) realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska dla określonych w przepisach szczególnych,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - a) przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 45 dB/A, a w porze nocnej 40 dB/A,
 - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 4) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

2. W zakresie ogrzewania lokalnego w całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

3. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Plan ustala dla budownictwa na terenach zmeliorowanych konieczność dokonania odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń. Na etapie sporządzania projektu zagospodarowania przestrzennego terenu konieczne jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych - Inspektoratu w Piasecznie, na przełożenie sieci drenażowej oraz prowadzenie budowy pod jego nadzorem.

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 12. Plan ustala zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym, po rozbudowie sieci wodociągowej wsi Solec - dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

§ 13. 1. Plan ustala odprowadzenie ścieków w systemie projektowanej sieci kanalizacyjnej wsi Baniocha - Szymanów - Solec - Łubna - dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

2. Plan ustala obowiązek projektowania sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg.

3. Do czasu realizacji systemów sieciowych, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza odprowadzenie ścieków w systemach indywidualnych.

4. Plan ustala konieczność oczyszczania ścieków deszczowych do wskaźników określonych w aktualnym rozporządzeniu przed ich zrzutem do odbiorników.

§ 14. 1. Plan ustala że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną są istniejące stacje transformatorowe.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala:

- 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych 15/04kV poza liniami rozgraniczającymi ulic.

4. Plan dopuszcza:

- 1) przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,

- 2) lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04kV w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
5. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu
6. Plan ustala docelowo likwidację istniejącej linii napowietrznej 15kV.
7. Do czasu likwidacji linii plan ustala dla trasy jej przebiegu strefę ochronną 12m, po 6m od osi linii na stronę.
8. W strefie plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji chronionych. W strefie dopuszcza się lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.

§ 15. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną.

§ 16. 1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie gminy stacjami redukcyjno - pomiarowymi.

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4. Plan ustala podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej średniego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 17. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

CZĘŚĆ C

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

Rozdział V

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. Dla nowej zabudowy jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem MN plan ustala:

1. Adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej.

2. Realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

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,

3) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy, przy założeniu, że minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej nie powinny być mniejsze niż 18m dla zabudowy wolnostojącej.

3. Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy 5m od linii rozgraniczającej

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:

a) budynki mieszkalne - do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym,

b) budynki gospodarcze i usługowe - 1 kondygnacja,

3) nachylenie połaci dachu:

a) 25° - minimum,

b) 45° - maximum,

4) jednolita kolorystyka dachów,

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 2,2m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Plan ustala dla zabudowy mieszkaniowej powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60%.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
 - 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni użytkowej,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
 - 3) usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
 - 4) realizację zespołu parkingowego z towarzyszącymi obiektami kubaturowymi.
- a) Plan ustala dla zespołu parkingowego powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30%.

CZĘŚĆ D

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział VI

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

- § 19.** 1. Plan ustala realizację drogi wewnętrznej o szerokości 8m w liniach rozgraniczających (przekrój ulicy - ilość jezdni/ilość pasów 1/1)
2. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.
3. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych: KZ i KL i KD - 5m od projektowanej linii rozgraniczającej.

CZĘŚĆ E

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 15%.

§ 21. Na obszarach objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria i 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).

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

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