

**UCHWAŁA Nr 301/XXXIV/2001
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 26 kwietnia 2001 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góra Kalwaria.

(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 177/XXI/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 marca 2000r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góra Kalwaria i jego strefy podmiejskiej Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

CZĘŚĆ A

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i jego strefy podmiejskiej zatwierdzonego uchwałą nr 31/IV/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 października 1994r. (Dz.U. Województwa Warszawskiego Nr 23, poz. 814 z późniejszymi zmianami).

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą 177/XXI/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 marca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii, wyznaczają:

- 1) od północnego zachodu - oś ulicy Batalionu Czwartaków
- 2) od północnego wschodu - granica własności działki nr ew. 22/3,
- 3) od południowego zachodu - oś ulicy Czerskiej,
- 4) od południowego wschodu - oś istniejącej drogi gruntowej,

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 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 miasta 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) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach 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 związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

§ 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 miasta, 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. 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, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych.

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

- 1) lokali usługowych wolnostojących przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 8. 1. Plan wyznacza tereny dróg, oznaczone 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 podział dróg ze względów funkcjonalno - technicznych na klasy L i D zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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

Rozdział III

Ochrona środowiska

§ 9. 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) realizowania przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń 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 45 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. Powstawanie 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.

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

Rozdział IV

Ochrona dóbr kultury

§ 10. 1. Plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych, określone na rysunku planu wraz z ich numerem ewidencyjnym (68-62/43 i 68-62/44).

2. W granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania - na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu - przez organa samorządowe z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - wszelkich planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, związanych z uzbrojeniem terenu i innych związanych z robotami ziemnymi, naruszających strukturę gruntu poniżej 30cm od istniejącego poziomu terenu),
- 2) na obszarze stanowisk archeologicznych, zmiana w użytkowaniu terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu (na koszt właściciela lub użytkownika gruntu) archeologicznych badań wykopaliskowych o charakterze sondażowym, z rygorem ich zmiany na szerokoprzestrzenne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w wykopach sondażowych zabytkowych obiektów,
- 3) do czasu przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu tj. wznoszenia inwestycji kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją, grodzieniem działek oraz robotami ziemnymi określonymi w pkt 1.

3. W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter prac archeologicznych (najdogodniejszym jest okres od maja do września).

4. W uzgodnieniach z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego.

Rozdział V

Infrastruktura techniczna

§ 11. 1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z istniejącego wodociągu,
- 2) przebudowę istniejącego wodociągu na odcinku przebiegającym przez teren działki nr ew. 22/3 na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) lokalizację wodociągu, o którym mowa w pkt 2 w liniach rozgraniczających ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KL, poza pasem jezdynym.

§ 12. 1. Plan ustala:

- 1) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych w systemie sieciowym z włączeniem do systemu miejskiego,
- 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 poprzez zastosowanie rowów otwartych lub przekrytych (chłonnych) do rzeki Cedron,
- 2) lokalizację rowów, o których mowa w pkt 1 w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KD i 3KD,
- 3) konieczność oczyszczania ścieków deszczowych przed ich zrzutem do odbiornika, do wskaźników określonych w aktualnym rozporządzeniu.

§ 14. 1. Plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia, po jej rozbudowie.
- 2) rozbudowę oraz przebudowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) przebudowę odcinka linii niskiego napięcia i oświetlenia zewnętrznego.

§ 15. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie.

§ 16. 1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z istniejącego gazociągu \hat{C} 160 ω ν l. χ ζερσκτηφ,
- 2) budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) lokalizację szafki gazowej w linii ogrodzenia

§ 17. 1. Plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulicy; możliwości określi odpowiedni operator telekomunikacyjny,
- 2) przebudowę odcinka linii telefonicznej napowietrznej.

CZĘŚĆ C

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział VI

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Dla terenu nowej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne - do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynki usługowe wolnostojące 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 2) dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachu:
 - a) minimum 25^o,
 - b) maximum 45^o dla budynków mieszkalnych,
 - c) maximum 35% dla budynków usługowych.
- 3) dopuszczalny materiał dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha powlekana w kształcie dachówki,
2. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50%.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
 - 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub budynki wolnostojące o wysokości 1 kondygnacji, 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 lub wolnostojące.

CZĘŚĆ D

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział VII

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 19. 1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w § 18, zgodnie z ustaleniami rysunku planu.

2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg (ulic) oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno - techniczną:

- 1) KL - ulice lokalne,
- 2) KD - ulice dojazdowe.

3. Plan ustala:

1) linie rozgraniczające:

- a) dla ulicy Czerskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KL 1/2 północno - wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla ulicy Batalionu Czwartaków oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD1/2 południowo-wschodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla projektowanej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD1/2 północno- zachodnią linię rozgraniczającą, zgodnie z rysunkiem planu,

4. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.

5. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).

6. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

7. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.

CZĘŚĆ E

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 0 %.

§ 21. Na obszarach objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i jego strefy podmiejskiej zatwierdzony uchwałą nr 31/IV/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 października 1994r (Dz.U. Województwa Nr 23 z dnia 2 grudnia 1994r poz.814 z późn. zmianami).

§ 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.