

3124

UCHWAŁA Nr 412/XLIII/2002

RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 14 lutego 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Sobików.

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. 74) oraz art. 7, art. 10, art. 26, art. 28, art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, z późniejszymi zmianami) i w związku z uchwałą nr 82/XIV/1999 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria dla fragmentu wsi Sobików Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

Część A

Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra 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).

2. Granice zmiany planu, o której mowa w ust. 1, określone uchwałą 82/XIV/1999 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria wyznaczają od:

- 1) południa – południowa granica działek nr ew. 4/12, 4/14, 4/16
- 2) zachodu – zachodnia granica działki nr ew. 4/12
- 3) wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 4/14
- 4) północy – północna granica działek nr ew. 4/12, 4/14, 4/16

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. 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. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 1, w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową 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 Kalwarii, 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 numerem i 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) wtórnym podziale działki - należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania, zgodne z wymogami planu i przepisami szczegółowymi,
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie,
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi,
- 11) 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.

**Część B
Ustalenia planu**

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 4.1. 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.

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

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

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych.

§ 7.1. Plan wyznacza „Teren drogi - K” z podstawowym przeznaczeniem pod drogę i urządzenia związane z jej obsługą, oznaczony na rysunku planu symbolem literowym KZ - drogi zbiorcze „Z”, dla której szczegółowe ustalenia określono w części C.

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

Rozdział II

Przepisy ogólne dla całego obszaru

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

1. W całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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 dopuszczalnego poziomu hałasu 45 dB/A w porze dziennej i 40 dB/A, w porze nocnej - na terenach MN,
 - b) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - 4) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń,
 - 5) realizacji masztów radiowo - telekomunikacyjnych.

2. Plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia (oznaczonych pojemnikach) i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
3. Plan utrzymuje zasady ochrony i zagospodarowania terenu wchodzącego w całości w obręb Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określone w aktualnym rozporządzeniu o jego powołaniu,
4. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego.

§ 9. Plan ustala w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

- 1) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym, z przestrzeni i obiektów o charakterze publicznym, ogólnodostępnym,
- 2) obowiązek lokalizowania ogrodzeń ażurowych o maks. wysokości 1,8m usytuowanych w ustalonej linii rozgraniczającej drogi, z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) na terenach przewidzianych do zabudowy o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.

Część C

Ustalenia szczegółowe

Rozdział III

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10.1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem MN realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy

- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy założeniu:
 - a) minimum nachylenia połaci dachu - 35°
 - b) maksimum nachylenia połaci dachu - 45°,
- 2) minimum 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

- 3) realizację jednego obiektu kubaturowego na działce.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m² powierzchni zabudowy,
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
- 3) plan dopuszcza realizację usług o uciążliwości nie wykraczającej poza lokal w formie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

Rozdział IV

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 11. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu, o którym mowa w § 10, bezpośrednio z istniejącej drogi powiatowej nr 01321 zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan ustala dla terenu drogi (ulicy) oznaczonej na rysunku planu symbolem K klasę drogi Z – droga zbiorcza.

3. Plan ustala dla drogi powiatowej nr 01321 oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ1/2 – północną linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu.

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

5. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonej linii rozgraniczającej drogi (ulicy).

Rozdział V

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Ø 160 usytuowanej w drodze powiatowej nr 01321.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemach kanalizacji indywidualnej.
- 2) plan dopuszcza gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości oraz utylizację ścieków na własnych przydomowych oczyszczalniach biologicznych i

po oczyszczeniu odprowadzenie przez drenaż rozsączający do ziemi, jeśli poziom wód gruntowych znajduje się co najmniej 1,5m poniżej poziomu wprowadzania ścieków.

§ 14. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez infiltrację powierzchniową, przydrożny rów odwadniający.

§ 15. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrzno – kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia,
- 2) budowę i przebudowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 3) zmiana lokalizacji stacji trafo oraz lokalizacja nowej stacji nie wymaga zmiany planu,
- 4) plan dopuszcza przebieg liniowych odcinków sieci niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

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

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia, po jej rozbudowie,
- 2) budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci w liniach rozgraniczających ulic, zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określają-

cym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,

- 3) gazyfikacja terenu i dostawa gazu dla nowych odbiorców możliwe po spełnieniu kryteriów ekonomicznych dla dostawy gazu i zawarcia odpowiednich porozumień z odbiorcami.

§ 18. 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

§ 19. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN na – 15%.

§ 20. 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.U. Województwa Nr 23 z dnia 2 grudnia 1994r. poz. 815).

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
dr Janusz Rytko