

**UCHWAŁA Nr 466/XXXV/2005  
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 5 października 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec (część I)  
na obszarze gminy Góra Kalwaria.**

(Warszawa, dnia 11 stycznia 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zgodnie z uchwałą nr 150/XIII/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 261/XXX/2000 z dnia 19 grudnia 2000r., Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

**Dział I**

**Ustalenia ogólne**

**Rozdział 1**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec (część I) na obszarze gminy Góra Kalwaria.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona została na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik rysunkowy nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wykaz uwag do planu wraz z rozstrzygnięciem sposobu ich rozpatrzenia, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) przeznaczenie terenu określone numerem terenu i symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa potencjalnej uciążliwości od drogi krajowej nr 79.

2. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlające ustalenia przepisów odrębnych obowiązujących na obszarze objętym planem:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu stanowiące jedną granicę;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i Warszawskiego Obszaru Chronionego.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) przebieg dróg poza granicami planu;
- 2) proponowane podziały na działki budowlane;
- 3) proponowane przebiegi jezdni;
- 4) szpalery drzew.

**§ 4.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć największą odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku a gruntem rodzimym;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą zakazuje się wprowadzać wszelką zabudowę;
  - 4) obiektach obsługi technicznej - należy przez to rozumieć obiekty infrastruktury technicznej, obsługi transportu publicznego, utrzymania dróg i zieleni miejskiej, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
  - 5) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
  - 6) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 9) usługach publicznych - to jest usługi obejmujące realizację zadań własnych samorządu terytorialnego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 10) wskaźnik intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (wraz z dojazdami) do powierzchni całkowitej tej działki.
2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

## **Rozdział 2**

### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad konstrukcji planu:**

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem miejscowym, a ustalenia szczegółowe obowiązują dla poszczególnych terenów oznaczonych dodatkowo numerem terenu;
- 2) każdy teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. "symbolem terenu", przy czym symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasę drogi, a następująca po nim liczba numer kolejnego terenu funkcjonalnego;
- 3) dla każdego terenu oznaczonego symbolem terenu zapisano ustalenia szczegółowe.

### **§ 6. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:**

- 1) teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem terenu RM/MN-1;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem terenu RM-1 i RM-2;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem terenu RM/U-1 i RM/U-2;
- 4) tereny wód powierzchniowych - oznaczone symbolem terenu WS-1 i WS-2;
- 5) teren zieleni izolacyjnej - oznaczony symbolem terenu ZI-1;
- 6) teren drogi publicznej klasy drogi głównej - oznaczony symbolem terenu KDG-1;
- 7) tereny drogi publicznej klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem terenu KDD-1 i KDD-2;
- 8) teren drogi wewnętrznej - oznaczony symbolem terenu KDW-1.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące ochrony i zasad kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania wsi obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego;
- 4) ustala się, że układ przestrzenny wsi opiera się o szkielet dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu;

- 5) plan zaleca wykonanie nasadzeń szpalerowych zieleni wysokiej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) wyznacza się następujące obiekty i obszary przeznaczone na cele publiczne:
  - a) drogi publiczne,
  - b) obiekty infrastruktury służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
- 7) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
  - a) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy,
  - b) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
  - c) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie pozwolenia na budowę;
- 8) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zabrania się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam;
- 9) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na ogrodzeniach, budynkach oraz w połączeniu z obiektami małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia jednej reklamy lub jej ramy nie przekroczy 3m<sup>2</sup>;
- 10) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania, a powierzchnia reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może przekraczać 3m<sup>2</sup> na jedną reklamę lub znak;
- 11) ustalenia punktów od 8 do 10 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

#### **§ 8. Ustalenia wynikające z ochrony przyrody:**

- 1) wskazuje się Chojnowski Park Krajobrazowy wyznaczony jego granicą na rysunku planu;
- 2) wskazuje się otulinę Chojnowskiego Parku Krajobrazowego wyznaczoną jej granicą na rysunku planu;
- 3) wskazuje się granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu pokrywającą się z granicą Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) na terenie położonym w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 5) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wszelkie zagospodarowanie i użytkowanie terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

#### **§ 9. Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 1) przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, winno zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami szczególnymi, za wyjątkiem:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 4) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:
  - a) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą,
  - b) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas o szerokości 3m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację,
  - c) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
  - d) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych i innych zanieczyszczeń,
  - e) realizacja i ochrona niezbędnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - f) wszelkie inwestycje na terenie objętym planem muszą być poprzedzone pracami melioracyjnymi prowadzonymi w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;

- 5) ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 6) na obszarze otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego przed rozpoczęciem inwestycji budowlanej nakazuje się wykonanie badań geotechnicznych gruntów pod względem warunków posadowienia budynków.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i ogólnych warunków zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) ustala się, że potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować na terenie własnej działki budowlanej w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników;
- 2) ustala się wskaźniki parkingowe w następujących ilościach:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie/dom,
  - b) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca parkingowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,
  - c) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowo - mieszkaniowej miejsca parkingowe należy obliczyć oddzielnie dla usług i oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej;
- 3) ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe, przy czym:
  - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych i dróg wewnętrznych o długości:
    - do 50m wynosi 6,0m,
    - od 51m do 150m wynosi 8,0m,
    - powyżej 150m wynosi 10,0m,
  - b) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
  - c) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 250m,
  - d) na rysunku planu przerywaną linią wskazuje się proponowane wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych i sięgaczy dojazdowych.

**§ 11.** Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
  - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków,
  - c) dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą winny mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej winny ulec likwidacji,
  - d) odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg publicznych do rowów melioracyjnych,
  - e) odprowadzanie wód deszczowych z działek budowlanych do gruntu w granicach działki lub po podczyszczeniu do rowów melioracyjnych,
  - f) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności,
- 4) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
- 5) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
  - b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych 15kV i 0,4kV,
  - c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym,

- d) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości jako kablowa,
- e) ustala się możliwość realizowania dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnątrzowych w przypadku dużej mocy i braku napowietrznych linii SN na wszystkich terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu;
- 6) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
  - a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług,
  - c) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z działek budowlanych, należy rezerwować trasy pod gazociągi,
  - d) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu,
  - e) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
- 7) telekomunikacja:
  - a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
  - b) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych,
  - c) do czasu budowy sieci kablowych dopuszcza się zachowanie linii napowietrznych;
- 8) ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
  - a) wszystkie odpady z terenu wsi muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych,
  - b) poza składowiskiem odpadów komunalnych bezwzględnie zabrania się składowania odpadów,
  - c) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
  - d) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

**§ 12. Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:**

- 1) ustala się minimalne powierzchnie działek według ustaleń szczegółowych,
- 2) każda działka budowlana winna posiadać możliwość:
  - a) dostępu do drogi publicznej,
  - b) realizowania miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w § 10 pkt 2,
  - c) wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
  - d) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się, że wielkość działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:
  - a) 1000m<sup>2</sup> ± 10% dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej poza otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego,
  - b) 1500m<sup>2</sup> ± 10% dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej na terenach położonych w Chojnowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie,
  - c) 2000m<sup>2</sup> ± 10% dla zabudowy usługowej wolnostojącej;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż w pkt 3 wyłącznie:
  - a) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem że działka z której wydzielamy teren zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w pkt 3,
  - b) dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) oznaczone na rysunkach linią przerywaną projektowane granice działek są granicami proponowanymi;
- 6) w przypadku scalania i ponownego podziału działek, jeśli rysunek planu nie wskazuje inaczej, należy przyjąć:
  - a) wielkości wskazane w pkt 3,
  - b) na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych minimalny front działki 20m,
  - c) na inne cele maksymalne i minimalne fronty działek należy kształtować w zależności od potrzeb.

**Dział II**

**Ustalenia szczegółowe**

**Rozdział 1**

**§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem terenu RM/MN-1:**

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa zagrodowa;

- 2) funkcja uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.5,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 10m od poziomu gruntu rodzimego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - 7m od poziomu gruntu rodzimego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej - 5m od poziomu gruntu rodzimego,
  - f) plan nie dopuszcza realizacji budynków z podpiwniczeniem,
  - g) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachów muszą posiadać jednakowy spadek,
  - h) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych wolnostojących ustala się dachy dwuspadowe o minimalnym spadku 20°,
  - i) dachy na budynkach mieszkalnych winny być kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach dachówki ceramicznej,
  - j) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) minimalna ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 5) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 14.** Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem terenu RM-1 i RM-2:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa zagrodowa;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) na jednej działce przeznaczonej pod zabudowę zagrodową można zrealizować jedno siedlisko,
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.3,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 70% powierzchni działki przeznaczonej pod lokalizację siedliska,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 10m od poziomu gruntu rodzimego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej - 7m od poziomu gruntu rodzimego,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy garażowej - 5m od poziomu gruntu rodzimego,
  - g) plan nie dopuszcza realizacji budynków z podpiwniczeniem,
  - h) zabudowę mieszkaniową w ramach siedliska należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, czyli w minimalnej odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną klasy drogi dojazdowej,
  - i) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, przy czym główne połacie dachów muszą posiadać jednakowy spadek,
  - j) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych wolnostojących ustala się dachy dwuspadowe o minimalnym spadku 20°,
  - k) dachy na budynkach mieszkalnych winny być kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach dachówki ceramicznej,
  - l) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) minimalna ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
- 4) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z drogi publicznej klasy drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 15.** Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy zagrodowej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem terenu RM/U-1 i RM/U-2:

- 1) funkcja podstawowa - zabudowa zagrodowa;
- 2) funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe;
- 3) warunki urbanistyczne:
  - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.3,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 60% powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 10m od poziomu gruntu rodzimego,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej, gospodarczej i inwentarskiej - 7m od poziomu gruntu rodzimego,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy garażowej - 5m od poziomu gruntu rodzimego,
  - f) dla budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu lub wielospadowe o spadkach od 30° do 45°, przy

- czym główne połacie dachów muszą posiadać jednakowy spadek,
- g) dla budynków usługowych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych wolnostojących ustala się dachy dwuspadowe o minimalnym spadku 20°;
  - h) dachy na budynkach mieszkalnych winny być kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach dachówki ceramicznej;
  - i) zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) minimalna ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 2;
  - 5) obsługa komunikacyjna działek budowlanych z dróg publicznych klasy drogi lokalnej i dojazdowej oraz z drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych;
  - 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 16.** Ustalenia szczegółowe dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem terenu WS-1 i WS-2:

- 1) funkcja podstawowa - powierzchniowe wody płynące lub stojące oraz rowy melioracyjne;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) wszelkie zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych może polegać na powszechnym, zwykłym lub szczególnym korzystaniu z wód,
  - b) na terenach wód powierzchniowych zakazuje się wprowadzania wszelkich budowli oraz zagospodarowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu.

**§ 17.** Ustalenia szczegółowe dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego symbolem terenu ZI-1:

- 1) funkcja podstawowa - zieleń izolacyjna;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) teren musi być obsadzony drzewami i krzewami z gatunków liściastych, w taki sposób, aby tworzyły zwarty szpaler drzew i krzewów,
  - b) ustala się, że teren w 90% należy pozostawić jako teren biologicznie czynny,
  - c) poprzez teren zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację dojazdów lub dojść do działek budowlanych.

**§ 18.** Ustalenia szczegółowe dla terenu dróg publicznych klasy drogi głównej oznaczonej symbolem terenu KDG-1:

- 1) funkcja podstawowa - droga publiczna klasy drogi głównej;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) ustala się północno - zachodnią linię rozgraniczającą drogi;
  - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu przyległego z jezdni serwisowej;
  - c) wzdłuż pasa drogowego należy wykonać ścieżkę rowerową o szerokości minimum 2m.

**§ 19.** Ustalenia szczegółowe dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonego symbolem terenu KDD-1:

- 1) funkcja podstawowa - droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 8m,
  - b) ustala się, że droga powinna być wyposażona w jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku,
  - c) ustala się, że droga KDD-1 będzie miała połączenie z drogą KDG-1 poprzez jezdnie wspomagające, poza granicami planu.

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenu drogi publicznej klasy drogi dojazdowej oznaczonej symbolem terenu KDD-2:

- 1) funkcja podstawowa - droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających dróg wynosi 10m,
  - b) ustala się, że droga powinna być wyposażona w jedną jezdnię z dwoma pasami ruchu, po jednym w każdym kierunku,
  - c) wzdłuż pasa drogowego, jeśli istniejące zagospodarowanie na to pozwala, należy wykonać chodniki o szerokości minimum 1.5m.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem terenu KDW-1:

- 1) funkcja podstawowa - droga wewnętrzna;
- 2) warunki urbanistyczne:
  - a) ustala się, że szerokość w liniach rozgraniczających dróg wynosi 8m,
  - b) droga powinna być utwardzona.

## Dział III

### Postanowienia końcowe

**§ 22.** 1. Ustala się stawkę 20% dla terenów oznaczonych symbolem RM/U-1 i RM/U-2 służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, która jest pobierana w przypadku zbywania nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego w przeciągu 5 lat od uchwalenia planu.

2. Dla pozostałych terenów objętych planem stawka wynosi 0%.

**§ 23.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała nr 410/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 14 lutego 2002r. - w części objętej planem.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

### ZAŁĄCZNIKI

#### ZAŁĄCZNIK Nr 1

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOLEC (CZĘŚĆ I) NA OBSZARZE GMINY GÓRA KALWARIA (grafikę pominięto)**

#### ZAŁĄCZNIK Nr 2

Uwagi wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec (część I) zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

#### ZAŁĄCZNIK Nr 3

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- a) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych dróg publicznych, w tym wybudowanie drogi wraz z uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska,
- b) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska.
- 2) Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
- 3) Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).
- 4) Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.



**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami), przy czym:

- wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).