



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 27 stycznia 2007 r.

Nr 26

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁA ZARZĄDU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

- 497 — nr 182/6/06 z dnia 19 grudnia 2006r. w sprawie zmian budżetu i w budżecie Województwa Mazowieckiego na 2006 rok..... 3846

UCHWAŁY RAD GMIN:

- 498 — uchwała nr III/8/06 Rady Gminy w Wolanowie z dnia 18 grudnia 2006r. w sprawie wprowadzenia zmian w budżecie gminy na 2006 rok..... 3953
- 499 — uchwała nr II/6/06 Rady Gminy w Przytyku z dnia 6 grudnia 2006r. w sprawie zmian w budżecie gminy w roku 2006..... 3956
- 500 — uchwała nr III/24/06 Rady Gminy w Solcu nad Wisłą z dnia 29 grudnia 2006r. w sprawie zmian w budżecie gminy na 2006 rok oraz planu finansowego zadań zleconych i powierzonych z zakresu administracji rządowej..... 3959
- 501 — uchwała nr III/16/06 Rady Gminy Belsk Duży z dnia 28 grudnia 2006r. zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia stawek oraz zwolnień w podatku od środków transportowych na 2007 rok..... 3962
- 502 — uchwała nr III/11/2006 Rady Gminy w Trojanowie z dnia 29 grudnia 2006r. w sprawie ustalenia Regulaminu wynagradzania nauczycieli..... 3964
- 503 — uchwała nr III/5/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 grudnia 2006r. w sprawie zmiany Regulaminu Pracy Rady Miejskiej w Łomiankach stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały nr II/11/2002 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 10 grudnia 2002r. w sprawie przyjęcia Statutu Miasta i Gminy Łomianki..... 3969
- 504 — uchwała nr IV/12/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 grudnia 2006r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie utworzenia i nadania Statutu Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mszczonowie..... 3969
- 505 — uchwała nr IV/15/06 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 20 grudnia 2006r. w sprawie udzielenia upoważnienia dla dyrektora Zespołu Obsługi Placówek Oświatowych w Mszczonowie..... 3971
- 506 — uchwała nr 703/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – część 1..... 3972
- 507 — uchwała nr 704/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – „Centrum miasta, część południowa wraz ze skarpą wiślaną”..... 3987
- 508 — uchwała nr 705/XLVIII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 października 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon ulicy Granicznej..... 4022
- 509 — uchwała nr 4/II/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 6 grudnia 2006r. w sprawie zmian w budżecie..... 4035

506

UCHWAŁA Nr 703/XLVIII/2006 RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 17 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – część 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) i 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 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1558, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006r. Nr 17 poz. 128), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Górze Kalwarii: nr 491/L/2002 z dnia 9 października 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzonego uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.Urz. W.W. Nr 23, poz. 815 z późn. zm.) dotyczących fragmentu wsi Brzeście, określonego w załączniku graficznym w skali 1:10 000; nr 176/XIV/2003 z dnia 27 listopada 2003r. w sprawie zmiany zapisów w uchwale nr 491/L/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 9 października 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzonego uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.Urz. W.W. Nr 23 poz. 815 z późn. zm.) dotyczących fragmentu wsi Brzeście, określonego w załączniku graficznym w skali 1:10 000, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006r. w sprawie uchwalenia „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, Rada Miejska w Górze Kalwarii na wniosek Burmistrza Gminy Góra Kalwaria, uchwała co następuje:

Rozdział 1 **Zakres regulacji**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – część 1, w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej „planem”, polegający na zmianie przeznaczenia

wybranych terenów z rolnych na budowlane mieszkaniowe oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

2. Plan składa się z następujących części:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku symbolem ZN,
- 4) tereny dróg wraz z ich klasyfikacją funkcjonalną, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD i KDw,
- 5) zalecane rejony lokalizacji kubaturowych urządzeń inżynierii miejskiej (np. stacje transformatorowe, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi),
- 5) klasyfikacja funkcjonalna dróg (oznaczona symbolami literowymi i cyfrowymi),

- 6) granice strefy ochrony archeologicznej wraz z ich oznaczeniem,
- 7) oznaczenie nakazu obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej,
- 8) oznaczenie nakazu stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych tras komunikacyjnych.
- 9) rejony lokalizacji dominant architektoniczno – wysokościowych,

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

- 1) oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) oznaczenie rejonu lokalizacji pompowni ścieków,
- 3) oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
- 4) oznaczenie ciągu rowerowego;

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w rozdziale 3, w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących zasad kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad zapewnienia obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Górze Kalwarii dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście część 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które po-

- winno przeważać na danym obszarze (min 50% obszaru) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 8) zabudowie usługowej czy usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
 - 9) usługi i działalność gospodarcza uciążliwa - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
 - 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojazdów pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,
 - 11) działkach nowo wydzielanych – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),
 - 12) działkach istniejących – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
 - 13) wskaźnikach intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków do powierzchni działki, na której stoi ów budynek lub budynki,
 - 14) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekroczenia dachu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

§ 8. W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) przekształcenie obszaru w osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- 2) w pasie przylegającym bezpośrednio do ul. Wilanowskiej [7KDZ], sukcesywne przekształcanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługową oraz lokalizację nowych usług (ze względu na uciążliwości komunikacyjne),
- 3) zachowanie wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem, pasa terenów zieleni naturalnej towarzyszącej obniżeniu gruntowemu, okresowo zalewanemu,
- 4) plan wyklucza lokalizacje następujących funkcji: przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

§ 9. W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) min 2000m² dla zabudowy usługowo - mieszkaniowej – teren [MN/U],
 - b) min 800m² dla zabudowy mieszkaniowej – tereny [MN/U] i [MN], z wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych 379/1 i 379/2 dla których min. powierzchnia działki wynosi 500m².
 - c) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,

- d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach mniejszych niż ustalone w ppkt a) i b),
- 2) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
- a) min 70% dla działek mieszkaniowych – tereny [MN],
- b) min 50% dla działek mieszkaniowo – usługowych – tereny [MN/U],
- 3) dla działek zagospodarowanych przed uprawomocnieniem niniejszego planu, dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącego zagospodarowania,
- 4) stosowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy szeregowej i mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m,
- 5) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg – min 5m; w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) nakazuje się takie kształtowanie zainwestowania działek, by umożliwić wjazd pojazdów służb konserwujących okresowy ciek w obniżeniu w obszarze [ZN]; zakazuje się grodzienia terenu w odległości min 6m od górnej granicy obniżenia,
- 7) maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości do 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu budynku,
- 8) plan dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów na działce:
- a) na działce mieszkaniowej (tereny [MN] i [MN/U]), poza budynkiem mieszkalnym, drugiego budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 2 budynki,
- b) na działce usługowo – mieszkaniowej (teren [MN/U]), poza budynkiem usługowym drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
- 9) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w terenach [MN] plan dopuszcza wbudowanie

nieuciążliwych drobnych usług w podstawowy budynek mieszkalny lub towarzyszący gospodarczy pod warunkiem, że usługi nie będą zajmowały więcej niż 20% ogólnej powierzchni użytkowej.

§ 10. W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru plan ustala:

- 1) stosowanie dachów o maksymalnym spadku 45 stopni, w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do czerwonego i brązowego,
- 2) stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym. Dopuszcza się stosowanie szkła, drewna, cegły Klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
- 3) stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
- a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60m,
- b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia,
- c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 4) stosowanie reklam spełniających następujące warunki:
- a) zakaz instalowania reklam w przestrzeni ulic, pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi,
- b) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 1m² na terenie posesji, postuluje się wkomponowanie tych tablic w ogrodzenie lub w elewację budynku.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

§ 11.1. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) stosowanie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej i bliźniaczej, z wykluczeniem zabudowy o charakterze szeregowym i zwartym,
- 2) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień i ochronę cieków wodnych w obniżeniu gruntowym w obszarze [ZN]; postuluje się obsadzenie obniżenia gruntowego (cieku)

zielenią wysoką, w celu jego przestrzennego podkreślenia,

- 3) wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych i przemysłowych i innych funkcji uciążliwych,
- 4) plan postuluje sukcesywną likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych w miarę przekształcania w funkcje preferowane w obszarze; powyższe nie dotyczy terenów użytkowanych rolniczo.

2. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 61-68/76 w postaci strefy ochrony konserwatorskiej, której granice zostały wyznaczone na rysunku planu.

3. W obszarach stanowisk archeologicznych plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
- 2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 12. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) zaleca się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu; plan ustala ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej okresowemu ciekowi w obniżeniu gruntowym wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem,
- 2) ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,

- 3) dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy, ze względu na wysoki poziom występowania wód gruntowych i ich podatności na zanieczyszczenia, ustala się obowiązek podłączenia do gminnych mediów inżynierskich w momencie ich wybudowania, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu. W przypadku braku dostępu do wyżej wymienionych mediów, dopuszcza się czasowe stosowanie szamb wyłącznie szczelnych, z wykluczeniem rozsączkowania nieczystości do gruntu i z obowiązkiem przełączenia się do gminnej kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,

- 4) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenu lub podziemnej,

- 5) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,

- 6) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sączeń, ustala się obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,

- 7) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

§ 13. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

- 1) wyznacza teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZN],

- 2) ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:

- a) min 70% dla działek mieszkaniowych – tereny [MN],

- b) min 50% dla działek o charakterze mieszkaniowo – usługowym – tereny [MN/U],

- 3) ustala się wymóg stosowania w budynkach zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych ul. Wilanowskiej (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z w/w ulicą,

- 4) postuluje się obsadzanie dróg dojazdowych [KDD] szpalerami zieleni wysokiej.

§ 14. W zakresie warunków wodno - grunтовых i ochrony powierzchni ziemi:

- 1) w związku z występowaniem w obszarze grunтовых odznaczających się dużą retencją wodną (występowanie wód zaskórnych wynikających ze słabej odsączalności i dużej wodochłonności gruntu), w sytuacji utrudnionego odpływu powierzchniowego ustala się lokalizację zabudowy pod warunkiem:
 - a) uregulowania stosunków wodnych - drenażu wód przypowierzchniowych,
 - b) przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów
- 2) plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,
- 3) plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 15. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanych drogach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiórczego, gazociągu rozbiórczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (wnętrzowych lub słupowych) oraz kanalizacji telefonicznej,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w pkt 1)
- 3) w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1), poza liniami rozgraniczającymi dróg, a w szczególności dotyczy to dróg wewnętrznych [KDw]

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącego wodociągu grupowego „Brzeście” i ze zmodernizowanej stacji wodociągowej zlokalizowanej w centrum wsi przy ul. Wilanowskiej poza granicą terenu objętego planem,
- 2) rozbudowę sieci w oparciu o wodociągi w ul. Wilanowskiej [7KDZ] i w ul. Wiślanej [6KDL]; postuluje się rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym,

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) budowę rozdzielczego ograniczonego do kanalizacji sanitarnej systemu skanalizowania obszaru planu, w powiązaniu z systemem kanalizacyjnym dla wsi Brzeźce, Wólka Załęska, Wólka Dworska, Moczydłów i Tomice,
- 2) odbiór ścieków z obszaru planu poprzez projektowany układ kanalizacji sanitarnej wsi Brzeźce (wraz z projektowaną pompownią ścieków) do alternatywnie: własnej oczyszczalni ścieków lub układu przerzutowego do oczyszczalni obsługującej Górę Kalwarię – do przesądzenia w planach inwestycyjnych miasta i gminy,
- 3) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe stosowanie kanalizacji indywidualnych, zakończonych szczelnymi kontenerowymi atestowanymi zbiornikami ścieków, opróżnianych okresowo taborem asenizacyjnym na najbliższą oczyszczalnię ścieków dla Góry Kalwarii. Ze względu na zmienny poziom wód gruntowych wyklucza się rozsączanie ścieków do gruntu. Wprowadza się obowiązek przełączenia się do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w momencie jej wybudowania,
- 4) zakazuje się odprowadzanie ścieków tak kanallowe jak i powierzchniowe do gruntu,
- 5) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 6) nie planuje się budowy kanalizacji deszczowej; w związku z korzystnym ukształtowaniem terenu, ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo do lokalnych cieków wodnych z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 7) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z dróg) i wód melioracyjnych,
- 8) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi / manewrowymi ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczone wody,
- 9) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia i zneutralizowania substancji szkodliwych dla środowiska.

§ 18. W zakresie ucieplnienia plan ustala:

- 1) ucieplnienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego i z wyko-

rzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,

- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 19. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji redukcyjno – gazowej I stopnia w Słomczynie gazociągiem średniego ciśnienia w ul. Wilanowskiej [KDZ] – przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,

§ 20. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 2) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV „Góra Kalwaria”, a dalej linią zasilającą – rozdzielczą 15kV w ulicy Wilanowskiej [KDZ] (po jej zachodniej stronie),
- 3) poza istniejącą słupową stacją transformatorową nr 0076 (zlokalizowaną u zbiegu ulic Wspólnej i Wilanowskiej), budowę 2 dodatkowych stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- 4) nie przewiduje się budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć na terenie objętym planem,
- 5) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.

§ 21. W zakresie telekomunikacji plan dopuszcza:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej CA „Góra Kalwaria”,
- 2) lokalizowanie masztów technicznych i obiektów telefonii komórkowej jedynie w obszarach [U/MN].

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 23.1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowią: ulica Wilanowska (droga wojewódzka nr 724) – droga zbiorcza [KDZ], ulica Wiślana – droga lokalna [KDL] oraz projektowane drogi dojazdowe [KDD], wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle.

2. Układ komunikacyjny wspomagają drogi wewnętrzne [KDw].

3. Ponadto układ komunikacyjny uzupełnia ścieżka rowerowa oznaczona odpowiednim symbolem na rysunku planu.

§ 24.1. Dla ulicy Wilanowskiej – zbiorczej [KDZ], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu. Od ulicy [KDZ] dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną przylegających do niej działek po uzyskaniu uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi.

2. Parametry linii rozgraniczających ulic Wilanowskiej [KDZ] i Wiślanej [KDL] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§ 25.1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

- 1) droga zbiorcza [KDZ] (istniejąca ul. Wilanowska) – północno wschodnia linia rozgraniczająca,
- 2) droga lokalna [KDL] (istniejąca ul. Wiślana) – północno zachodnia linia rozgraniczająca,
- 3) drogi dojazdowe [KDD] – szerokość w liniach rozgraniczających min 10m – jezdnia jednorodzinna o szerokości 5-6m, po 1 pasie ruchu w każdym kierunku,
- 4) drogi wewnętrzne [KDw] – szerokość w liniach rozgraniczających 6m – jednorodzinne bez wydzielenia jezdni,

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan dopuszcza wydzielanie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szerokości 6m w liniach rozgraniczających.

§ 26. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- 2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – min 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 stanowiska na obiekt usługowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
- 3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż dróg jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m, z wykluczeniem drogi [KDZ].

VI. Ustalenia przejściowe

§ 27.1. W odniesieniu do obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz ich rozbudowy w kierunku kolizji z tymi liniami zabudowy tj. w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a wyznaczoną w planie linią zabudowy wzdłuż tej drogi.

2. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej należy poprzedzać realizację badaniami geotechnicznymi gruntu. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczenia budynków.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 28. W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [MN/U] ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) nieuciążliwe usługi, handel rzemiosło i funkcje składowo – magazynowe jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako przeznaczenie podstawowe,
 - c) w pasie przylegającym bezpośrednio do ul. Wilanowskiej [7KDZ], postuluje się sukcesywne przekształcanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w zabudowę usługową (ze

względu na uciążliwości komunikacyjne drogi),

- d) ustala się zasadę lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w taki sposób by była ekranowana poprzez zabudowę istniejącą lub usługową od uciążliwości ul. Wilanowskiej [7KDZ] – zakazuje się lokalizowania nowych obiektów mieszkaniowych przy zachodniej granicy obszaru,
 - e) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
 - a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych
 - dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej – min 2000m².
 - min 800m² dla zabudowy mieszkaniowej – tereny [MN/U] i [MN], z wyjątkiem działek o numerach ewidencyjnych 379/1 i 379/2 dla których min. powierzchnia działki wynosi 500m².
 - b) na działce usługowo – mieszkaniowej, poza podstawowym budynkiem usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
 - c) na działce mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 2 budynki,
 - d) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9 dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej i 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, m.in. min 5m od linii rozgraniczających dróg,
 - f) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w planie rejonach), o wysokości do 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- g) ustala się wymóg zachowania min 50% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- h) zaleca się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- i) ustala się wymóg stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych w budynkach (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej) od strony ulicy Wilanowskiej [7KDZ] oraz wprowadzenie ekranów akustycznych lub zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) na granicy działek z w/w ulicą.
- § 29. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN], ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. lokale biurowe, gastronomia, usługi bytowe, drobne usługi handlu i rzemiosła) podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy lub towarzyszący, jako przeznaczenie dopuszczalne,
- c) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,
- d) w ramach wyjątku na działkach nr ew. 364/2 i 365 dopuszcza się równorzędną lub wymienne stosowanie funkcji mieszkaniowych jednorodzinnych i nieuciążliwych usługowych (np. ochrony zdrowia – przychodnia);
- e) wyklucza się lokalizację usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
- a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min 800m². Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, a m.in. min 5m od linii rozgraniczających dróg,
- c) plan ustala maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w planie rejonach), o wysokości do 15m od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- d) ustala się stosowanie zabudowy wolnostojącej lub warunkowo bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy o charakterze szeregowym. Dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m,
- e) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,4,
- f) poza budynkiem o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej lub garażowej,
- g) ustala się wymóg zachowania min 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- h) zaleca się ochronę i wymóg zachowania wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- i) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską,
- j) ustala się ochronę zabytku archeologicznego w formie strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami par. 11 ust. 2 i 3.
- § 30. W odniesieniu do obszaru funkcjonalnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZN], ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: zielen naturalna – bez prawa zabudowy – jako przeznaczenie podstawowe.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
- a) plan ustala ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej okresowemu ciekowi w obniżeniu gruntowym,
- b) zakazuje się grodzienia terenu w pasie 6m od górnej granicy skarpy obniżenia gruntowego, tak by umożliwić wjazd pojazdów służb konserwujących okresowy ciek w tym obniżeniu;
- c) dopuszcza się zlokalizowanie ścieżki rowerowej i / lub chodnika dla pieszych.
- d) ustala się obsadzenie obniżenia gruntowego (cieku) zielenią wysoką, w celu jego przestrzennego podkreślenia.

Rozdział 3
Ustalenia końcowe

§ 31. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów [MN/U] - 20%,
- 2) dla terenów [MN] – 15%,
- 3) dla terenów [ZN] i dla terenów komunikacji [K] – 0%,

4) dla terenów, które w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria stanowiły tereny budowlane – 0%.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 33. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Szelaąg