



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 4 stycznia 2018 r.

Poz. 102

UCHWAŁA NR LIV/585/2017 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 29 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017. 1073) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2017. 1875) w związku z uchwałą Nr XXIX/325/2012 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. **USTALENIA OGÓLNE** **Rozdział 1.** **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II, w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od południowego-zachodu – granice obrębu geodezyjnego PGR Moczydłów;
- 2) od południowego-wschodu – granice terenów PKP;
- 3) od północnego-wschodu – oś istniejącej drogi wojewódzkiej nr 724;
- 4) od północy:
 - a) północna linia rozgraniczająca istniejącej drogi,

- b) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów (Uchwała nr 357/XXV/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 grudnia 2004 roku) – linia odległa o 175 od granicy drogi wojewódzkiej nr 724,
 - c) granice obrębu geodezyjnego PGR Moczydłów;
- 5) od północnego-zachodu – projektowana linia rozgraniczająca drogi wojewódzkiej nr 724.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych oraz krajobrazu kulturowego.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **kolorach naturalnych i kolorach ziemi** – należy przez to rozumieć kolory z palety brązów, beży, żółcieni, szarości, bieli oraz z gamy czerwieni: kolory cegły, klinkieru, dachówki, terakoty, palonej glinki, różowego piaskowca;
- 2) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, werand, wykuszy, okapów, daszków i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;

- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy; włącznie z niezbędnymi urządzeniami i sieciami inżynieryjnymi, elementami zagospodarowania bądź wyposażenia terenu, w tym małej architektury, chodników, ławek itp.;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 7) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania albo dokuczliwe wskutek wytwarzania ścieków, emisji zanieczyszczeń, odorów, promieniowania, wibracji i uciążliwego natężenia hałasu, a także wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska;
- 8) **usługach bytowych** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale oraz tereny, służące działalności związanej z podstawową obsługą lokalnej społeczności, z wyłączeniem działalności polegającej na wytwarzaniu metodami przemysłowymi dóbr materialnych i z wyłączeniem usług motoryzacyjnych;
- 9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, oraz usługi których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza granic działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla środowiska;
- 10) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefę zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczoną w planie, która powinna w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni średniowysokiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni średniowysokiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 11) **jednostce hotelowej** – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego planem.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa bezpieczeństwa od istniejących napowietrznych linii wysokiego napięcia 110kV;
- 5) budynki o wartościach kulturowych;
- 6) granica archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefy zieleni izolacyjnej;
- 8) tereny zagospodarowane zielenią niską i wysoką;
- 9) wymiary określające w metrach wzajemne położenie elementów rysunku planu;
- 10) symbole przeznaczenia terenów.

4. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest odzwierciedleniem ustalenia przepisów odrębnych - numer stanowiska archeologicznego.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU
Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 8. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 3) **MW/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 5) **P** - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 6) **E** - tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) **U-T** - teren zabudowy usług motoryzacyjnych i transportowych;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych;
- 9) **KS** - teren komunikacji - parking;
- 10) **KDG** - teren drogi głównej;
- 11) **KDG/S** - teren drogi serwisowej przy drodze głównej;
- 12) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 13) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 14) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 15) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

§ 9. Ustala się zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy oraz innych obiektów poza terenami wyznaczonymi dla tych funkcji oraz poza zasięgiem linii zabudowy a w szczególności w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem:

- 1) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa;
- 2) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego.

Rozdział 3.
Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem, z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały, a także z rysunkiem planu.

§ 11. 1. Istniejąca zabudowa, w tym zabudowa zlokalizowana na działkach, nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, która przekracza linie zabudowy wskazane na rysunku planu, może podlegać remontom, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie z obowiązkiem przestrzegania pozostałych zasad zabudowy, określonych w planie dla zabudowy nowej i z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przebudowa i nadbudowa, o której mowa w ust. 1 może być prowadzona w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, natomiast rozbudowa tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Dopuszcza się zachowanie i kontynuację istniejących funkcji budynków, w tym w budynkach, których funkcja nie jest zgodna z ustaleniami planu pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania, przy czym dla budynków, których funkcja nie jest zgodna z ustaloną funkcją w planie dopuszcza się tylko remont lub przebudowę.

4. Dopuszcza się zabudowę zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami kształtowania zabudowy i wskaźnikami zagospodarowania terenu, określonymi w planie, na działkach nie spełniających wymogów minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, określonych w Dziale III, pod warunkiem, że spełniają co najmniej jeden z poniższych warunków:

- 1) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych ustalonych w planie lub elementów infrastruktury technicznej;
- 3) powstały w celu przyłączenia ich do działki sąsiedniej.

§ 12. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu utworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę - według parametrów ustalonych przy określeniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu;
- 4) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U), zabudowy wielorodzinnej i usług (MW/U), wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych (WS), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 1 i 2 nie dotyczy obiektów i urządzeń z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej oraz dróg, a w przypadku pkt 2 także zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni 4 ha i większej i służących ich obsłudze parkingów o powierzchni 0,5 i większej;
- 4) ustala się zakaz składowania odpadów i gospodarowania odpadami na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregowania na potrzeby poszczególnych działek budowlanych;
- 5) ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem, przy czym w rozumieniu tych przepisów, zalicza się tereny MN do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową” a tereny MN/U i MW/U do „terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową”;
- 6) nie wyznacza się strefy uciążliwości od linii kolejowej, natomiast w celu ograniczenia zagrożenia hałasem ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) ustala się nakaz izolowania terenów oznaczonych symbolami: MW/U i MN od linii kolejowej poprzez nasadzenie, w pasach pomiędzy granicą terenów kolejowych a linią zabudowy, drzew i krzewów lub budowę ekranów dźwiękochłonnych przy granicy z terenem kolejowym oraz stosowanie przegród (ścian i okien) o podwyższonej izolacyjności akustycznej w celu spełnienia wymogów określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed hałasem;

- 8) nakazuje się w terenie 15P realizację stref zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zielenią wysoką i średniowysoką, w pasie o szerokości minimum 10 m, zgodnie z oznaczeniem przedstawionym na rysunku planu - strefy zieleni izolacyjnej;
- 9) ze względu na trudne warunki gruntowo – wodne wokół cieków i zbiornika wodnego, ustala się zagospodarowanie zielenią wysoką i niską terenów wskazanych graficznie na rysunku planu, bez możliwości wznoszenia budynków;
- 10) ustala się zachowania istniejącej zieleni wysokiej i niskiej, nie kolidującej z zamierzeniem inwestycyjnym, w tym wykorzystanie istniejących zadrzewień i zakrzewień zlokalizowanych w granicach wyznaczonych stref zieleni izolacyjnej oraz terenów do zagospodarowania zielenią niską i wysoką.

§ 14. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrologicznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po realizacji tych sieci;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych, oznaczonych symbolami: 17WS, 18WS, 19WS i 20WS oraz utrzymania ciągłości przepływu wód, z dopuszczeniem realizacji przejść i przejazdów;
- 3) dopuszczenie przełożenia lub przekrycia istniejących rowów melioracyjnych nie wskazanych na rysunku planu, z zachowaniem ciągłości przepływu wód;
- 4) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających i zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;
- 5) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od terenów WS.

§ 15. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, tj. stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 62-68/15, poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu zgodnie z legendą; zagospodarowanie terenu w granicach strefy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ustala się zachowanie i rewaloryzację istniejących budynków o wartościach kulturowych, oznaczonych na rysunku, zgodnie z legendą.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 16.1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

Rozdział 6.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17.1. Ustala się strefy bezpieczeństwa, od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 36 m, tj. po 18 m na stronę od osi linii, oznaczone graficznie na rysunku planu.

2. W zakresie zagospodarowania w strefach bezpieczeństwa od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV, ustala się:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w granicach strefy bezpieczeństwa, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego, określone w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i elektroenergetyki;

- 2) zakazuje się realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia drzew pod linia i w odległości 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (liczone w świetle korony);
- 4) powyższe ustalenia przestają obowiązywać po likwidacji linii lub jej skablowaniu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 18. Dla systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej będą zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, które w tym celu posiadają odpowiednie rezerwy terenowe, zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynierskich: sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, przyłączy do budynków, sieci rozbiorczych, stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i gospodarowania wodami.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie terenu w wodę z wodociągu gminnego, z istniejących i projektowanych na obszarze objętym planem sieci wodociągowych o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm, w oparciu o istniejące i projektowane ujęcia wody ze stacjami uzdatniania.

§ 20. 1. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 200 mm do sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków.

2. Ustala się obowiązek neutralizacji ścieków technologicznych w granicach działki budowlanej, z możliwością odprowadzenia ich, po podczyszczeniu, do zbiornika bezodpływowego zlokalizowanego na działce budowlanej lub do gminnej sieci kanalizacyjnej.

§ 21. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się docelowe wyposażenie obszaru objętego planem w gminną sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren działki budowlanej lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej;
- 3) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i z terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (parkingów, placów manewrowych) i powierzchni dachów do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej należy wody deszczowe i roztopowe zagospodarować w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, dopuszcza się stosowanie studni chłonnych;
- 4) z terenów dróg nakazuje się odprowadzać podczyszczone wody opadowe poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy drogowe oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu;
- 5) ustala się docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg w oparciu o kanalizację deszczową;
- 6) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 7) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych i innych ścieków na obszar kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się, że działka budowlana będzie zaopatrywana w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, lokalnie, w oparciu o sieć gazową lub energię elektryczną;

2) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych oleju opałowego niskosiarkowego, o maksymalnej zawartości siarki palnej na poziomie 0,3%; zezwala się na stosowanie innych, lokalnych systemów grzewczych w oparciu o alternatywne źródła energii, w tym wykorzystujące ekologiczne, odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, oraz z urządzeń kogeneracji rozproszonej o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 24. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 2) zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, z dopuszczeniem ich przebudowy, skablowania, przełożenia lub modernizacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych.

3. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 25. Ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 26. 1. Ustala się system komunikacyjny obszaru objętego planem, którego tereny są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem KD, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę.

2. Ustala się drogi publiczne: drogi główne, oznaczone symbolem KDG wraz z drogą serwisową przy drodze głównej KDG/S; drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ; drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL i drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD, oraz ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.

§ 27. 1. Dla terenów dróg, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według ustaleń szczegółowych;

2. Dla terenów dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się:

- 1) minimalną szerokość – 6 m;
- 2) dojazdy bez przelotu, dłuższe niż 100 m muszą być zakończone placem do zawracania.

3. Ustala się, że odległość osi wlotów dróg wewnętrznych i innych zjazdów na tereny z drogi lokalnej 3KDL od skraju jezdni drogi wojewódzkiej, oznaczonej symbolem 1 KDZ musi wynosić minimum 50 m.

§ 28. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, jednak nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, przy czym nie mniej niż 10% miejsc parkingowych musi znajdować się w poziomie terenu; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 budynek mieszkalny wielorodzinny lub mieszkalno-usługowy;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny lub usługowy;

- 3) dla zabudowy usługowej: handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, usług bytowych – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy;
- 4) dla zabudowy usług oświaty – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków oświaty; dodatkowo minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt usługowy;
- 5) dla zabudowy usług sportu, rekreacji, turystyki, zdrowia – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dodatkowo minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt usługowy;
- 6) dla zabudowy usług nauki i szkolnictwa wyższego, kultury, opieki społecznej – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dodatkowo minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt usługowy;
- 7) dla obsługi usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz minimum 1 miejsce na obiekt hotelarski, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) dla zabudowy usług gastronomicznych – nie mniej niż 4 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy;
- 9) dla zabudowy usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt usługowy;
- 10) dla terenów i obiektów składów oraz magazynów – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną; dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 obiekt składowy lub magazynowy;
- 11) dla terenów i obiektów produkcyjnych – odpowiednia liczba miejsc parkingowych dla maksymalnej liczby wszystkich jednoczesnych użytkowników i pracowników obiektów, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję produkcyjną, biurową, socjalną lub administracyjną. dodatkowo minimum 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 teren lub obiekt.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych w pasach drogowych dróg publicznych, w strefach zamieszkania lub w strefach ruchu w liczbie określonej przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Na działkach budowlanych, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i pod infrastrukturę techniczną, należy wydzielić miejsca parkowania dla rowerów, według wskaźnika: co najmniej 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt.

Rozdział 9.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 29. Ustala się wysokość stawek procentowych, służących naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Dziale III.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Rozdział 10.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 30. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (tereny: 1MN i 2MN) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących i bliźniaczych,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi nieuciążliwe, wbudowane w budynki mieszkalne, jako funkcja uzupełniająca,
 - zachowanie i rozbudowa istniejących budynków usługowych,
 - garaże, w tym garaże podziemne i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej i 500 m² dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy - 11 m;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°;
- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 2MN z dróg: 4KDD, 5KDD, 6KDD i 11KDW;
- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 7 %;
- 6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 11.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług

§ 31. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U (tereny: 3MN/U i 4MN/U) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych oraz usługi handlu, biur i administracji, gastronomii, usługi bytowe i rzemiosła,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne: garaże, w tym garaże podziemne i inne budynki pomocnicze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i usługowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - na terenie 3MN/U - nie mniej niż 300 m²,
 - na terenie 4 MN/U - nie mniej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz dla zabudowy usługowej i nie mniej niż 500 m² dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,

- c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,
 - f) zachowanie i rewitalizację istniejącego na terenie 4MN/U budynku o walorach kulturowych, oznaczonego na rysunku, zgodnie z legendą;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 3MN/U z drogi 2KDL lub 3KDL i 12KDW a terenu 4MN/U z dróg: 5KDD lub 6KDD;
- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 8%;
- 6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 12.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług

§ 32. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW/U** (teren 5MW/U) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi nieuciążliwe z zakresu: handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, wolno stojące lub wbudowane w budynki mieszkalne,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - wewnętrzne drogi dojazdowe niezbędne dla obsługi zespołów zabudowy oraz parkingów,
 - parkingi i garaże, towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, w tym garaże podziemne;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m²,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy dla przeznaczenia podstawowego - 16 m, a dla garaży – 5 m;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnia działki budowlanej - 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 5MW/U z dróg: 8KDD, 10KDD lub 3KDL z zastrzeżeniem § 27 ust. 3;

- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową wysokości 8%;
- 6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 13. **Tereny zabudowy usługowej**

§ 33. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U (tereny: 6U, 7U, 8U i 9U) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe dla terenów 6U i 8U: usługi podstawowe związane z zabudową mieszkaniową z zakresu: handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, rekreacji, turystyki, kultury, kultu religijnego, nauki, ośrodki badawcze, drobna wytwórczość, pensjonaty, usługi oświaty i opieki społecznej,
 - b) przeznaczenie podstawowe dla terenu 7U i 9U: usługi z zakresu: handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła, sportu, rekreacji, turystyki, kultury, kultu religijnego, nauki, ośrodki badawcze, drobna wytwórczość, hotele, pensjonaty, usługi oświaty i opieki społecznej, mieszkania służbowe oraz usługi zdrowia,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, w tym garaże podziemne i kubaturowe;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych - 500 m²,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów 6U i 8U– 0,6,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu 7U– 1,2,
 - e) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu 9U– 1,5,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenach 6U i 8U -50%,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie 7U -30%,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie 9U -40%,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy - 12 m dla przeznaczenia podstawowego i 5 m dla przeznaczenia dopuszczalnego;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem 6U z drogi 3KDL lub 6KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem 7U z drogi 8KDD lub 3KDL,
 - c) terenu oznaczonego symbolem 8U z drogi 7KDD lub 3KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 9U z drogi 10KDD;
- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 15%;

6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 14. **Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej**

§ 34. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P (tereny: 11P, 12P, 13P, 14P, 15P) ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- obiekty produkcyjne, produkcyjno-usługowe, magazynowania i obsługi gospodarki rolnej wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojściami pieszymi, miejscami postoju pojazdów i zielenią,
- usługi z zakresu: handlu detalicznego w obiektach o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m², biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz ośrodki badawcze,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- hotele, pensjonaty, mieszkania służbowe,
- zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
- garaże, w tym garaże podziemne i inne budynki pomocnicze;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m²,
- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
- c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,5,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m;

3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²,
- b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;

4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolem P odpowiednio z dróg: 13KDG/S, 2KDL, 3KDL, 9KDD;

5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową wysokości 20%;

6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 15. **Teren infrastruktury elektroenergetycznej**

§ 35. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E (teren 16E) ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia terenu: obiekty i urządzenia stacji elektroenergetycznej i rozdzielni RPZ;

2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 300 m²,
- b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,

- c) maksymalną intensywność zabudowy – 0,5,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy – 15 m,
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się zjazd na teren oznaczony symbolem 16E z dróg: 2KDL i 4KDD;
- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 0 %;
- 6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 16.

Tereny zabudowy usług motoryzacyjnych i transportowych

§ 36. Dla terenu zabudowy usług motoryzacyjnych i transportowych oznaczonego na rysunku planu symbolem U-T (teren 10U-T) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi motoryzacyjne i transportowe, w tym: stacje benzynowe, stacje naprawy i obsługi samochodów,
 - usługi elektryczne, usługi handlu hurtowego i detalicznego oraz magazynowania,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne:
 - usługi z zakresu: handlu, biur, administracji, obsługi finansowej, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła,
 - hotele, pensjonaty, mieszkania służbowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony przed hałasem,
 - garaże, w tym garaże podziemne i inne budynki pomocnicze,
 - zieleń;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 500 m²,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 10 %,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;

- 4) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 10U-T z drogi 4KDD lub 11KDW lub z drogi położonej poza granicą obszaru objętego planem (ul. Pijarska), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 15%;
- 6) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 28.

Rozdział 17.

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych

§ 37. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WS (tereny: 17WS, 18WS, 19WS, 20WS) ustala się zachowanie i ochronę wód oraz zakaz zabudowy i zmian w zagospodarowaniu, z wyjątkiem pogłębiania, udrażniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych, związanych ze sportami wodnymi oraz z możliwością realizacji przejść i przejazdów o szerokości nie większej niż 6 m każdy.

Rozdział 18.

Teren komunikacji - parking

§ 38. Dla terenu komunikacji – parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS (teren: 21KS) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe - parking dla samochodów,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 5 %;
- 3) w zakresie modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 21KS drogi 10KDD zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 4) w zakresie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową w wysokości 1%;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie określonej przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 19.

Tereny dróg

§ 39. Plan ustala następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, przeznaczonych dla dróg publicznych oraz wewnętrznych:

Lp.	Symbol	Nazwa obiektu	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu
1.	2.	3.	4.	5.
1.	1KDZ	droga istniejąca	zbiorcza	12,5 m
2.	2KDL	droga istniejąca	lokalna	12,0 m
3.	3KDL	droga istniejąca	lokalna	12,0 m
4.	4KDD	droga projektowana, zakończona placem do zawracania	dojazdowa	10,0 m plac do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m
5.	5KDD	droga projektowana	dojazdowa	10,0 m
6.	6KDD	droga projektowana, zakończona	dojazdowa	10,0 m

		placem do zawracania		plac do zawracania o wymiarach 13,0 x 15,0 m
7.	7KDD	droga projektowana	dojazdowa	11,0 m
8.	8KDD	droga projektowana, zakończona placem do zawracania	dojazdowa	10,0 m plac do zawracania o wymiarach 15,0 x 15,0 m
9.	9KDD	droga projektowana, zakończona placem do zawracania	dojazdowa	10,0 m plac do zawracania o wymiarach 15,0 x 15,0 m
10.	10KDD	droga projektowana, zakończona placem do zawracania	dojazdowa	10,0 m plac do zawracania o wymiarach od 10,0 do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu
11.	11KDW	droga projektowana	wewnętrzna	6,0 m
12.	12KDW	droga projektowana, zakończona placem do zawracania	wewnętrzna	10,0-15,0 m zgodnie z rysunkiem planu, plac do zawracania o wymiarach 12,5 x 12,5 m
13.	13KDG/S	droga istniejąca/projektowana droga odbarzeniowa	główna	17,0 do 33,0 m zgodnie z rysunkiem planu
14.	14KDG	droga projektowana	główna	5,0 m

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 41. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 42. W obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II, zatwierdzony Uchwałą Nr 653/LIII/2010 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 11 października 2010 r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/585/2017

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 29 listopada 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu wsi Moczydlów – część II**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy. zał. do Uchwały Nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	13.07.2017 r.	BUD-EKSTRA Sp. z o.o. Sp. k. ul. Wojska Polskiego 3 05-530 Góra Kalwaria	(2.2) Uwaga zawiera sugestię, aby projektowana w planie droga dojazdowa publiczna pełniła, oprócz drogi dojazdowej do działek, również funkcję drogi pożarowej zakończonej placem do zawracania o wymiarach 20m x 20 m oraz stwierdzenie, że na odcinku tej drogi między włączeniem do drogi osiedlowej a włączeniem do drogi wojewódzkiej nie mogą znajdować się place pozawracania.	działka nr ew. 18/4 – obecnie po podziale działki nr ew. 8/19, 8/21, 8/22, 8/23, 8/24, 8/25	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług SMW/U		Ad.2 _		Ad.2 _	1. Gmina nie widzi potrzeby projektowania a następnie budowy dla prywatnego, zamkniętego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej drogi pożarowej z placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m. Obowiązek wykonania drogi pożarowej z ewentualnym placem do zawracania dla wozów strażackich spoczywa, w tym przypadku, zgodnie z przepisami ppoż, - Rozporządzenie Ministra Spraw wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030) na właścicieli /budującym takie osiedle. Droga pożarowa powinna być wraz z placem manewrowym zaprojektowana w granicach osiedla. Do celów pożarowych mogą być wykorzystywane drogi publiczne, ale w tym wypadku inwestor sugeruje gminie zaprojektowanie i wybudowanie odcinka drogi pełniącej rolę drogi pożarowej bez uzasadnionych przesłanek, jednocześnie narażając gminę na dodatkowe, nieuzasadnione koszt wykupu terenu od prywatnych właścicieli i o wiele wyższe koszt budowy takiej drogi. Droga publiczna gminna (10 KDD) swymi parametrami spełnia ustalenia ustawowe – ustawy o drogach publicznych oraz

											<p>rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. - ma szerokość 10 m i jest zakończona placem do zawracania o powierzchni ok. 730 m² i szerokości od 13,2 m do 24,5 m oraz długości ok. 40 m. Ma ona zapewnić obsługę komunikacyjną działek budowlanych i w takim celu jest wyznaczana w planie. Zaprojektowany układ komunikacyjny zapewni obsługę osiedla mieszkaniowego od strony ul. Wyszyńskiego i ul. Długiej</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/585/2017

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 29 listopada 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017.1073) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów – część II, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych 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 min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletnim Planie Finansowym.

§ 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 kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny