



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 9 maja 2014 r.

Poz. 4775

### UCHWAŁA NR LV/607/2014 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647<sup>1)</sup>) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r., poz. 594, 645, 1318) w związku z uchwałą Nr 399/XXX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, Rada Miejska Góry Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą Nr XLVI/506/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 września 2013 r., uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

**§ 2. 1.** Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy – południowa granica terenów kolejowych oraz oś istniejącej drogi - ul. Rybie;
- 2) od zachodu – zachodnia granica działki nr 23 obrębu geodezyjnego 13-01;
- 3) od południa – oś istniejącej drogi - ul. Zakalwaria;
- 4) od wschodu – oś istniejącej drogi - ul. Budowlanych.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w § 2 ust. 1, pkt 1 – 4, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

---

<sup>1)</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia, o którym mowa w pkt 2, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów, w granicach każdej działki budowlanej;
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) **usługach o funkcji publicznej** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe o funkcji: administracyjnej, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
  - a) linii rozgraniczających,
  - b) istniejących granic działki,
  - c) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp, rowów melioracyjnych i innych od których te linie wyznaczono;
- 8) **maksymalna powierzchni zabudowy działki budowlanej** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynków;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich ścian budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność a także 50%, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) **reklamie** – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne (nie związane z gminnym lub ogólnokrajowym systemem informacyjnym), bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 15) **reklamie okolicznościowej** – należy przez to rozumieć reklamę pojawiającą się w celu informowania o ważnym dla społeczeństwa wydarzeniu; pojawiającą się w przestrzeni we właściwej dla reklamy formie,

nie wcześniej niż 3 tygodnie przed wydarzeniem, o którym informuje, a usuwana nie później niż 1 tydzień po tym wydarzeniu;

16) **jednostce hotelowej** – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych lub gości pensjonatu i motelu.

§ 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
- 5) minimalne strefy lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach działek budowlanych i dróg;
- 6) rów melioracyjny do zachowania;
- 7) rów melioracyjny do częściowej lub całkowitej przebudowy albo częściowego lub całkowitego przekrycia;
- 8) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 9) granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych;
- 10) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych z zakresu ochrony konserwatorskiej i sanitarnej:

- 1) granice strefy ochrony konserwatorskiej „A” (utworzonej decyzją Nr 1444-A),
- 2) granice stref ochrony sanitarnej od istniejących cmentarzy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub wskazują obowiązujące granice obszarów chronionych ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

**§ 6.1.** W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **14MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **15MWn** do **19MWn**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **20MW** do **22MW**;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **23MWU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **24UMN** do **27UMN**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **28U** do **30U**;
- 7) teren usług o funkcji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **31Up**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami **32ZP**;
- 9) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem **33ZCz**;
- 10) tereny zabudowy urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **34W** i **35W**;
- 11) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 12) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **2KDL** do **3KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **4KDD** do **8KDD**;
- 14) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **9KDP**.
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **10KDW** do **17KDW**;

**§ 7.1.** Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 8.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego, dopuszcza się realizację zabudowy bliźniaczej;
- 3) na działce o nr ewidencyjnym 36 w terenie 6MN i 7MN, dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego w granicy z działką nr ewidencyjny 33;
- 4) na działkach budowlanych, powstałych z podziału działek o nr ewidencyjnych: 23, 24, 25 i 26 w terenach od 1MN do 5MN dopuszcza się realizację budynków w zabudowie szeregowej lub zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszcza się na działkach budowlanych, w terenie 12MN realizację budynków usytuowanych w granicy działki;
- 6) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego jako wolno stojącą lub w granicy działki;
- 8) ustalenie § 8, ust. 2, pkt 7 nie dotyczy zabudowy na działkach nr: 23, 24, 25 i 26 w terenach od 1MN do 5MN realizowanej jako zabudowa szeregowej, w tym przypadku ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego;
- 9) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 10) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) zakazuje się:
  - a) okalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) okalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 8, ust. 2, pkt 11, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 12) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 13) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesłania między słupkami,
- 14) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 15) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 16) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi;
- 17) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia, o którym mowa w pkt 16, jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej), przy drogach

wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;

- 18) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego na terenach oznaczonych symbolami: 2MN, 7MN i 8MN, dopuszcza się lokalizację ogrodzenia w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 19) w terenach: 2MN, 7MN i 8MN ustala się zagospodarowanie pasa działki budowlanej wzdłuż rowu melioracyjnego zielenią urządzoną, w miejscach pokazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych; dopuszcza się w tym terenie budowę ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy oraz budowę kładek nad rowem melioracyjnym umożliwiającymi przejście i przejazd;
- 20) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN – w przypadku lokalizacji zabudowy wolno stojącej ustala się:
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 28 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana będzie miała dostęp komunikacyjny,
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
    - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt 20, lit. a, tired 1 i 2,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN – w przypadku lokalizacji zabudowy szeregowej na działkach nr ewidencyjny: 23, 24, 25, 26 ustala się:
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 450 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 12 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane równoległe do linii rozgraniczających drogi wewnętrznej lub drogi publicznej 8KDD, z których działka budowlana będzie miała dostęp komunikacyjny,
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych,
    - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt 20, lit. b, tired 1 i 2,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 6MN do 8MN ustala się :
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 18 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny,
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
    - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt 20, lit. c, tired 1 i 2,

d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 9MN do 11MN ustala się:

- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 750 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
- nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny;
- obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
- możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt 20, lit. d, tired 1 i 2,

e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12MN ustala się:

- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 10 m,
- nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny; albo prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej,
- obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
- możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt 20, lit. e, tired 1 i 2;

21) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie podziału działki, jako dojazd do działki, nie może być mniejsza niż 5 m;

22) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

23) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowu melioracyjnego i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;

- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 7MN, 8MN nakazuje się realizację na działkach budowlanych, przy rowie melioracyjnym zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej lub, jeżeli nie będzie to w kolizji z istniejącą siecią drenarską, również zieleni wysokiej, z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego 6 m – 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą prostopadłą do bocznych granic działki budowlanej; dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do bocznych granic działki budowlanej tylko na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m oraz w przypadku, gdy na działkach sąsiednich budynki ustawione są w ten sposób;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce lub realizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce lub realizacji zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 6) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się projektowanie ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;
- 9) w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych przy czym na obu budynkach należy zastosować taki sam kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych;
- 10) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 12) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,8;
- 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących



w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) nakazuje się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu; w terenach: 2MN, 7MN, 8MN, dopuszcza się remont umocnień dna i skarp, pogłębienie istniejącego rowu oraz jego poszerzenie;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowu;
- 3) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 4) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny;
- 5) wskazuje się granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, oznaczone na rysunku planu.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsca postojowe,
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 9.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13MN i 14MN** ustala się:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej albo szeregowej albo atrialnej;
- 2) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) nakazuje się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 5) zakazuje się:

- a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) okalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 9, ust. 2, pkt 5, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 6) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
  - 7) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami;
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsł betonowych;
  - 9) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
  - 10) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi;
  - 11) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia, o którym mowa w pkt 10, jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej), przy drogach wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
  - 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej ustala się:
      - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 460 m<sup>2</sup>,
      - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 15 m,
      - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
      - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
      - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 9, ust. 2, pkt 12, lit. a, tired 1 i 2,
    - b) dla zabudowy szeregowej albo atrialnej ustala się:
      - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 350 m<sup>2</sup>,
      - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 12 m,
      - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 8KDD,
      - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
      - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 9, ust. 2, pkt 12, lit. b, tired 1 i 2;
  - 13) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w projekcie podziału działki, jako dojazd do działki, nie może być mniejsza niż 5 m;

- 14) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 15) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
  - b) 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowu melioracyjnego i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego:
  - a) w zabudowie szeregowej i bliźniaczej 12 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) w zabudowie atrialnej 9 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- 2) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej lub atrialnej nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków w zespole o takim samym kącie spadku połaci dachowych, z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej lub atrialnej nakazuje się wykończenie elewacji wszystkich budynków w zespole takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 4) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;

- 5) zakazuje się stosowania w elewacji okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°; w przypadku realizacji zabudowy szeregowej lub atrialnej materiał zastosowany w pokryciu dachowym i nachylenie połaci dachowych dla wszystkich budynków w zespole musi być jednakowe;
- 7) w zabudowie bliźniaczej na obu budynkach nakazuje się realizację dachu o taki sam kształcie i kącie nachylenia połaci dachowych oraz z tego samego materiału;
- 8) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) nie większą niż 60% - dla zabudowy szeregowej i atrialnej,
  - b) nie większą niż 50% - dla zabudowy bliźniaczej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 2) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, pokazanych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny i jedno miejsce w garażu,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 10.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15MWn, 16MWn, 17MWn, 18MWn i 19MWn** ustala się:

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi; drogi wewnętrzne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się także wykorzystanie parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego na lokale usługowe;
- 2) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;

- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 6 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 10, ust. 2, pkt 4, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 6) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesłania między słupkami,
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego, na terenie oznaczonym symbolem 19MWn, dopuszcza się jego lokalizację w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 11) ustala się zagospodarowanie pasa działki budowlanej o szerokości minimum 5 m (liczone od linii rozgraniczającej drogi publicznej) zielenią urządzoną obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
- 12) w granicach pasa działki budowlanej, o którym mowa w § 10, ust. 2, pkt 10 dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy, pod warunkiem, że powierzchnia przeznaczona pod trawniki z zielenią wysoką i niską nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni całej strefy na każdej z działek budowlanych;
- 13) w terenie 19MWn ustala się zagospodarowanie pasa działki budowlanej wzdłuż rowu melioracyjnego zielenią urządzoną, obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych; dopuszcza się w tym terenie budowę ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy oraz budowę kładek nad rowem melioracyjnym umożliwiających przejście i przejazd;
- 14) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej - 25 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny albo prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej,
  - d) obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,

- e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych, w wyniku konieczności takiego wydzielenia dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 10, ust. 2, pkt 14, lit. a i b,
  - f) w przypadku wydzielania działki pod drogę wewnętrzną, jej szerokość nie może być mniejsza niż 6 m;
- 15) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 16) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 4 ha;
  - c) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 0,5 ha;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 19MWn nakazuje się, na działce budowlanej, realizację przy rowie melioracyjnym zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej lub, jeżeli nie będzie to w kolizji z istniejącą siecią drenarską, również zieleni wysokiej, z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku 12 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 4) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu głównych połaci do 80°;
- 7) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) w terenie 18MWn wskazuje się strefę ochrony sanitarnej od istniejących cmentarzy o szerokości 50 m liczone od ogrodzenia cmentarza lub terenu przeznaczonego pod cmentarz, w granicach tej strefy obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź pomieszczeń, w których przechowywane są artykuły żywnościowe;
- 2) nakazuje się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) w terenie 19MWn, dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu oraz jego poszerzenie;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowu;
- 5) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 6) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny;
- 7) wskazuje się granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, oznaczone na rysunku planu.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej w parterach budynków – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku (nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych) i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **20MW, 21MW i 22MW** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi; garaże wielopoziomowe; drogi wewnętrzne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się realizację lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 2) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza się budowę garaży wielopoziomowych;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 5) zakazuje się:
  - a) okalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 6 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 11, ust. 2, pkt 5, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 6) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 7) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przeszła między słupkami,
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsł betonowych;
- 9) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 11) nakazuje się zagospodarowanie pasa działki budowlanej o szerokości minimum 5 m (liczone od linii rozgraniczającej drogi publicznej) zielenią urządzoną obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
- 12) w granicach pasa działki budowlanej, o którym mowa w § 11, ust. 2, pkt 11 dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona pod trawniki z zielenią wysoką i niską nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni całej strefy na każdej z działek budowlanych;
- 13) w terenie 20MW i 22MW nakazuje się zagospodarowanie pasa działki budowlanej wzdłuż rowu melioracyjnego zielenią urządzoną, obowiązkowo w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych; dopuszcza się w tym terenie budowę ciągów pieszych



- i dojazdów do zabudowy oraz budowę kładek nad rowem melioracyjnym umożliwiających przejście i przejazd;
- 14) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego, na terenach oznaczonych symbolami 20MW i 22MW dopuszcza się jego lokalizację w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu;
- 15) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 25 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny albo prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej,
  - d) obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
  - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 11, ust. 2, w pkt 15, lit. a i b,
  - f) w przypadku wydzielania działki pod drogę wewnętrzną, jej szerokość nie może być mniejsza niż 6 m;
- 16) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek;
- 17) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 4 ha;
  - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 0,5 ha;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami 20MW i 22MW nakazuje się realizację na działce budowlanej przy rowie melioracyjnym zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej lub, jeżeli nie będzie to w kolizji z istniejącą siecią drenarską, również zieleni wysokiej, z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku 15 m – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku garażu wielopoziomowego 6,5 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce (nie dotyczy budynku garażu wielopoziomowego i budynków usługowych);
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 5) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu głównych połaci do 80°;
- 8) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) nakazuje się zachowanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu;
- 2) w terenie 22MW, dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu oraz jego poszerzenie;
- 3) dopuszcza się całkowitą lub częściową: likwidację, przebudowę lub przekrycie rowu melioracyjnego wskazanego symbolem graficznym na rysunku planu;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowu;
- 5) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 6) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek oraz konserwację rowów melioracyjnych, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny;
- 7) wskazuje się granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, oznaczone na rysunku planu.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych – osiedlowych, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej w parterach budynków – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku (nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych) i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 12.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MWU** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, drogi wewnętrzne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się przeznaczenie minimum 50% powierzchni całkowitej parteru budynku mieszkalnego wielorodzinnego na lokale usługowe;
- 2) dopuszcza się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy tymi liniami a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 6 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 12, ust. 2, pkt 4, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 6) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;

- 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 10) nakazuje się zagospodarowanie pasa działki budowlanej o szerokości minimum 5 m (liczone od linii rozgraniczającej drogi publicznej) zielenią urządzoną obowiązkowo w miejscach pokazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;
- 11) w granicach pasa działki budowlanej, o którym mowa w § 12, ust. 2, pkt 10 dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona pod trawniki z zielenią wysoką i niską nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni całej strefy na każdej z działek budowlanych;
- 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny albo prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej,
  - d) obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
  - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 12, ust. 2, pkt 12, lit. a i b;
  - f) w przypadku wydzielania działki pod drogę wewnętrzną, jej szerokość nie może być mniejsza niż 6 m;
- 13) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek;
- 14) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 4 ha,
  - c) zabudowy usługowej realizowanej na obszarach powyżej 4 ha,
  - d) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 0,5 ha;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu,

poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

- 6) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu: mieszkaniowym wielorodzinnym, hotelowym, motelowym, pensjonatowym 15 m – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego, o przeznaczeniu innym niż hotele, motele, pensjonaty, 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce budowlanej nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 5) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, hotelowej, motelowej, pensjonatowej dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych o nachyleniu głównych połaci do 80°;
- 8) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5 .

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) wskazuje się granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, oznaczone na rysunku planu;
- 2) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 3) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny;
- 4) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej od istniejących cmentarzy o szerokości 50 m liczoną od ogrodzenia cmentarza lub terenu przeznaczonego pod cmentarz, w granicach tej strefy obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź pomieszczeń, w których przechowywane są artykuły żywnościowe.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu oraz z dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami publicznymi;

- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej - minimum 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi usług hotelarskich - minimum 1 miejsce postojowe na jedną jednostkę hotelową, motelową lub pensjonatową,
  - c) dla obsługi usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu gastronomicznym;
  - c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej innej niż wymienione – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego (nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych) i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **24UMN, 25UMN, 26UMN, 27UMN** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu usługowym albo jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym albo jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym;
- 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku w granicy możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 4) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego lub usługowego, dopuszcza się realizację budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego jako wolno stojącego lub zlokalizowanego w granicy działki;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 6) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) zakazuje się:
  - a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 6 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,

- e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
- f) ustalenia § 13, ust. 2, pkt 7, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 8) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 9) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami,
- 10) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsł betonowych;
- 11) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; ustalenie nie dotyczy lokalizacji takiego ogrodzenia w terenie 24UMN, wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDL.
- 13) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia, o którym mowa w pkt 12, jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej), przy drogach wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
- 14) ustala się lokalizację ogrodzenia lokalizowanego w terenie 24UMN, wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDL w odległości minimum 10 m od granicy działki stanowiącej własność PKP.
- 15) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 24UMN ustala się:
- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>,
  - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 28 m,
  - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
  - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych,
  - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 13, ust. 2, w pkt 15, lit. a, tired 1 i 2;
- b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 25UMN ustala się:
- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 500 m<sup>2</sup>,
  - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 12 m,
  - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do jednej, istniejącej granicy działki dzielonej,
  - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z ciągu pieszo-rowerowego 9KDP,
  - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 13, ust. 2, w pkt 15, lit. b, tired 1 i 2;
- c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 26UMN ustala się:
- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 900 m<sup>2</sup>,

- minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 16 m,
- nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do istniejącej granicy między działkami 5/3 i 6 (nr działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu),
- obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,
- możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 13, ust. 2, w pkt 15, lit. c, tired 1 i 2;

d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 27UMN ustala się:

- minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 25 m,
- nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do jednej istniejącej granicy działki dzielonej;

- 16) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej jako dojazd do działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5,0 m;
- 17) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 18) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;



- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem 24UMN, położonym w sąsiedztwie trasy kolejowej Łuków – Skierniewice, zlokalizowanej poza północną granicą planu, nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5 m lub barier ziemnych lub ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń akustycznych; powyższy warunek uznaje się za spełniony jeżeli ekran akustyczny zostanie wykonany w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 2KDL lub na terenach PKP.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego 6 m – 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą prostopadłą do bocznych granic działki budowlanej; dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do bocznych granic działki budowlanej tylko na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m oraz w przypadku, gdy na działkach sąsiednich budynki ustawione są w ten sposób;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 6) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się projektowanie ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;
- 9) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0.
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci.

#### **5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, pokazanych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,

- b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku (nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych) i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każdy lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28U**, **29U** i **30U** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne; parkingi; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się realizację zabudowy usługowej jako wolno stojącą, dopuszcza się realizację budynków usługowych w granicy działki;
- 2) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych lub garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu zmiany funkcji budynków na zgodną z ustaleniami planu z możliwością rozbudowy i przebudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) zakazuje się:
  - a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
  - f) ustalenia § 14, ust. 2, pkt 6, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 7) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 8) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami,
- 9) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 10) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;

- 11) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; ustalenie nie dotyczy lokalizacji takiego ogrodzenia w terenie 28U, wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDL.
- 12) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia, o którym mowa w pkt 11, jedynie w przypadku konieczności omińnięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej), przy drogach wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej dopuszcza się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
- 13) w terenie 28U ustala się lokalizację ogrodzenia, lokalizowanego, wzdłuż drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDL w odległości minimum 10 m od granicy działki stanowiącej własność PKP.
- 14) w terenie 30U nakazuje się zagospodarowanie pasa działki budowlanej o szerokości minimum 5 m (liczone od linii rozgraniczającej drogi publicznej) zielenią urządzoną w miejscach wskazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych, od strony drogi 4KDD;
- 15) w granicach pasa działki budowlanej, o którym mowa w § 14, ust. 2, pkt 14 dopuszcza się wykonanie ciągów pieszych i dojazdów do zabudowy, pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona pod trawniki z zielenią wysoką i niską nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni całej strefy na każdej z działek budowlanych;
- 16) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 28U ustala się:
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 22 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do jednej z istniejących granic działki dzielonej;
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z dróg wewnętrznych;
    - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 14, ust. 2, w pkt 16, lit. a, tired 1 i 2;
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 29U ustala się:
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 13 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczające drogi oznaczonej symbolem 4KDD;
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
    - możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 14, ust. 2, w pkt 16, lit. b, tired 1 i 2;
  - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 30U ustala się:
    - minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>,
    - minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
    - nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczające drogi oznaczonej symbolem 1KDZ albo prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki dzielonej;
    - obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych,

- możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 14, ust. 2, w pkt 16, lit. c, tired 1 i 2,
- w przypadku wydzielania działki pod drogę wewnętrzną, jej szerokość nie może być mniejsza niż 6 m;

17) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

18) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania, zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy usługowej realizowanej na obszarach powyżej 4 ha,
  - c) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą realizowanej na obszarach powyżej 0,5 ha;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem 28U, położonym w sąsiedztwie trasy kolejowej Łuków – Skierniewice, zlokalizowanej poza północną granicą planu, nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysoko- i średniopiennej, w tym zimozielonej w pasie o szerokości co najmniej 5 m lub barier ziemnych lub ekranów akustycznych lub innych zabezpieczeń akustycznych; powyższy warunek uznaje się za spełniony jeżeli ekran akustyczny zostanie wykonany w pasie drogowym drogi oznaczonej symbolem 2KDL lub na terenach PKP.

**4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 4) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 60%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 10) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci.

**5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) przed zainwestowaniem działki budowlanej nakazuje się przebudowę sieci drenarskiej, z zachowaniem jej drożności, w miejscach kolizji z projektowanymi budynkami, budowlami lub nawierzchniami utwardzonymi (po uprzednim sporządzeniu na działce budowlanej inwentaryzacji urządzeń drenarskich);
- 2) ustala się utrzymanie urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej poprzez jej naprawy w granicach własnej działki budowlanej lub zespołu działek, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich należyty stan techniczny;
- 3) w terenach 29U i 30U wskazuje się strefę ochrony sanitarnej od istniejących cmentarzy o szerokości 50 m liczone od ogrodzenia cmentarza lub terenu przeznaczonego pod cmentarz, w granicach tej strefy obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego bądź pomieszczeń, w których przechowywane są artykuły żywnościowe.

**6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, pokazanych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych wytyczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) w terenie 30U wskazuje się lokalizację, w pierwszej kolejności, miejsc postojowych dla samochodów w strefie wskazanej na rysunku planu - minimalna strefa lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach działek budowlanych, w strefie tej zlokalizowane będą również wjazdy na teren działki budowlanej;
- 3) dla obsługi zabudowy usługowej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi usług hotelarskich - minimum 1 miejsce postojowe na jedną jednostkę hotelową, motelową lub pensjonatową,

- b) dla obsługi usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu gastronomicznym,
- c) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej innej niż wymienione powyżej – minimum 3 miejsca postojowe i 0,5 miejsca postojowego dla samochodu, z którego korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych; w przypadku obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup> - minimum 2 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzystają osoby niepełnosprawne.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 15.** Dla terenu zabudowy usługowej o funkcji publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **31Up** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług o funkcji publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi; lokale mieszkalne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się realizację zabudowy jako zabudowę wolno stojącą;
- 2) dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych, pomieszczeń gospodarczych lub garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
  - a) lokalizowania wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku ponad 1 m,
  - c) lokalizowania reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
  - d) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej,
  - f) ustalenia § 15, ust. 2, pkt 4, lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu;
- 6) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 10) ustala się zagospodarowanie pasa terenu o szerokości minimum 5 m (liczone od linii rozgraniczającej drogi publicznej) zielenią urządzoną obowiązkowo w miejscach pokazanych na rysunku planu – strefy zieleni urządzonej w granicach działek budowlanych;

- 11) w granicach pasa terenu, o którym mowa w § 15, ust. 2, pkt 10 dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, dojazdów i miejsc postojowych dla samochodów pod warunkiem że powierzchnia przeznaczona pod trawniki z zielenią wysoką i niską nie będzie mniejsza niż 50% powierzchni całej strefy na każdej z działek budowlanych;
- 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 30 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 5KDD,
  - d) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 15, ust. 2, w pkt 12, lit. a i b;
- 13) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 14) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej ;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 12 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 4) dopuszcza się kolorystykę ścian budynków w odcieniach: żółci, beżu, szarości lub koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach: czerwieni, brązu, grafitu i szarości;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,5.

#### **5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku (nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych) i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każdy lokal usługowy.

**6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 16. Dla terenu zieleni urządzonej - parku, oznaczonego na rysunku planu symbolem **32ZP** ustala się:

#### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej – parkowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) zakazuje się sytuowania na terenie reklam;
- 3) dopuszcza się realizację w terenie obiektów małej architektury (altany, ławki, fontanny) oraz urządzenie ciągów pieszych, miejsc postojowych dla samochodów oraz oświetlenia;
- 4) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,2 m, liczonej od poziomu terenu;
- 5) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsł betonowych;
- 7) zakazuje się grodzenia terenu murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 8) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 9) nie ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, podziały będą dokonywane w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.



**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych na działki sąsiednie.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL i 4KDD;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie w liczbie nie więcej niż 10 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna.

**5. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się granicę zasięgu zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1444-A, w formie strefy ochrony konserwatorskiej A III układu urbanistycznego obejmującej cmentarze: rzymskokatolicki, ewangelicko – augsburski oraz żydowski – wpisany do rejestru zabytków pod nr 1408, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 17. Dla terenu cmentarza zamkniętego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **33ZCz** ustala się:

**1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza zamkniętego;

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) zakazuje się sytuowania na terenie reklam;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego w formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego i ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości, podziały będą dokonywane w oparciu o przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 95% powierzchni terenu;

**4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się granicę zasięgu zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1444-A, w formie strefy ochrony konserwatorskiej A III układu urbanistycznego obejmującej cmentarze: rzymskokatolicki, ewangelicko – augsburski oraz żydowski – wpisany do rejestru zabytków pod nr 1408, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 18. Dla terenów zabudowy infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34W i 35W** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieć, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, zieleń urządzona.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy jako zabudowę wolno stojącą lub w granicy działki;
- 2) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych lub garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako wolno stojące lub sytuowane w granicy działek;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych oraz innych obiektów budowlanych nie będących budynkami, pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,8 m, liczonej od poziomu terenu;
- 5) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przęsła między słupkami;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsł betonowych;
- 7) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 8) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą publiczną, nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi; dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności omięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej);
- 9) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD,
  - d) obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonej w planie drogi publicznej lub dróg wewnętrznych,
  - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzieleniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 18 ust. 2, pkt 9, lit. a i b;
- 10) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

#### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie

przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych o przeznaczeniu podstawowym 12 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 2) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie głównych połaci dachowych, o nachyleniu połaci do 45°;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej; nie większą niż 70%;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków, istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) ustala się, w części terenu 34W położonej między linią rozgraniczającą drogi 6KDD i nieprzekraczalną linią zabudowy (wyznaczoną od tej drogi), zachowanie przebiegu istniejącego rowu lub budowę rowu w nowym śladzie;
- 2) dopuszcza się całkowitą lub częściową: likwidację, przebudowę lub przekrycie rowu melioracyjnego wskazanego symbolem graficznym na rysunku planu;
- 3) wskazuje się granice terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, oznaczone na rysunku planu;
- 4) zachowuje się strefę bezpośredniej ochrony ujęcia wody, obejmującą obszary w liniach rozgraniczających terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 36W;
- 5) na terenie położonym w zasięg strefy, o których mowa w § 18, ust. 5, pkt 4 obowiązują zakazy określone w decyzji o ustanowieniu strefy oraz przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego, w tym:
  - a) zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia,
  - b) zakaz rolniczego i ogrodniczego wykorzystania terenu,
  - c) zakaz stosowania środków ochrony roślin, owadobójczych, nawozów naturalnych i sztucznych,
  - d) zakaz gromadzenia i magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia oraz mogących zagrozić jakości wody,

e) zakaz wprowadzania zwierząt.

#### 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KDL i 7KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 34W w liczbie minimum 8 miejsc postojowych i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

7. **Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** Dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

### Rozdział 3.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 19.1 Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDL, 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDP, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponad lokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Drogowy układ zewnętrzny stanowią tereny dróg istniejących, oznaczone symbolami: 1 KDZ – ul. Budowlanych, 2KDL – ul. Rybie i 3KDL – ul. Zakalwaria, zapewniające powiązanie terenów przeznaczonych pod zabudowę z obszarem miasta i gminy oraz z drogami układu ponad lokalnego.

3. Ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDZ** - klasę drogi „Z” - zbiorcza, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; w granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości ok.15 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów; wschodnia linia rozgraniczająca wyznaczona została w odległości 20 m od ogrodzenia cmentarza oraz linii stanowiącej jego przedłużenie;
- 2) **2KDL** - klasę drogi „L” - lokalnej, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; dopuszcza się w pasie drogowym tej drogi, zlokalizowanym wzdłuż terenów kolejowych wykonanie ekranu akustycznego.
- 3) **3KDL** - klasę drogi „L” - lokalnej, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) **4KDD** klasę drogi „D” – dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy z miejscowym poszerzeniem w granicach działki nr ewidencyjny 34, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w miejscu poszerzenia dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) **5KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 6) **6KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 7) **7KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 8) **8KDD** klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

9) **9KDP** – ciąg pieszo – rowerowy, szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach istniejącej działki drogowej nr ewidencyjny 22.

4. Ustala się drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW** dla których określa się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m oraz drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **10KDW**, dla której określa się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

#### **5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam,
  - b) umieszczania reklam na ogrodzeniach,
  - c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących za zgodą zarządcy drogi;
- 3) ustalenia § 19, ust. 5, pkt 1 dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej.

#### **6. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) wskazuje się granicę zasięgu zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1444-A, w formie strefy ochrony konserwatorskiej A III układu urbanistycznego obejmującej cmentarze: rzymskokatolicki, ewangelicko – augsburski oraz żydowski – wpisany do rejestru zabytków pod nr 1408, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, obejmującej swym zasięgiem fragment dróg: 1KDZ, 2KDL, 3KDL i 4KDD;
- 2) prowadzenie robót budowlanych w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 musi być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **7. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się realizację w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
  - a) nie spowodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządu drogi,
  - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
  - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakazuje się realizację przepustów pod utwardzonymi drogami służących bezkolizyjnej migracji drobnych zwierząt;
- 4) nakazuje się stworzenie systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody;
- 5) ustala się całkowitą lub częściową: likwidację, przebudowę lub przekrycie rowu melioracyjnego wskazanego symbolem graficznym na rysunku planu, zlokalizowanego w projektowanej drodze oznaczonej symbolem 6KDD oraz budowę przepustów na drogach 7KDD i 4KDD; dopuszcza się budowę rowu w innym miejscu;
- 6) w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – w miejscu poszerzenia dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej, elementów oświetlenia, koszy na śmieci, miejsc postojowych dla samochodów oraz stojaków na rowery dla obsługi terenów usług.

#### **8. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:**

- 1) ustala się adaptację w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącym uzbrojeniem liniowym;
- 2) nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg i ciągu pieszo-rowerowego, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości.
- 3) nakazuje się realizację szafek gazowych i energetycznych na terenach zabudowy w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi zapewniając do nich bezpośredni dostęp; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 4) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne; odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 5) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZĄ**

**§ 20. 1.** Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizacją sieci uzbrojenia w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne lub inne, na całym obszarze objętym granicami planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### **§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) nie dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł, za wyjątkiem zaspokojenia potrzeb (przekraczających wydajność sieci) do celów ppoż. i technologicznych;
- 3) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi zbiorowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w przypadku przekroczenia wydajności komunalnej sieci wodociągowej, nakazuje się zaopatrzyć w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

#### **§ 22. W zakresie odprowadzenia ścieków:**

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej i unieszkodliwianie ich na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) dla istniejącej wzdłuż ul. Zakalwaria zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dla zabudowy na terenie infrastruktury technicznej 35W do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) nakazuje się podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

- 5) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

### **§ 23. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:**

- 1) do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej;
- 2) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i z terenów zabudowy 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;
- 3) ustala się obowiązek rozwiązanie sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz zabezpieczenie istniejącej sieci drenażowej systemu melioracji, wyprzedzająco lub równoległe z realizacją zabudowy na każdej działce budowlanej;
- 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.

### **§ 24. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego;
- 3) nakazuje się budowę liniowych odcinków sieci napowietrznej lub kablowej niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę (z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 35ZCz).

### **§ 25. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości minimum 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem jezdni.

**§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło, do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj.: energia słońca, biomasy i inne.

**§ 27. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 3) ustala się realizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

**§ 28. W zakresie gospodarki odpadami:** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

### **Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 28.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **12MN** – w wysokości **15 %**;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **13MN** do **14MN** - w wysokości **15 %**;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **15MWn** do **19MWn** - w wysokości **20 %**;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **20MW** do **22MW** - w wysokości **20 %**;
- 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **23MWU** – w wysokości **25 %**;
- 6) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej , oznaczonych na rysunku planu symbolami od **24UMN** do **27UMN** – w wysokości **25 %**;
- 7) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunki planu symbolami: **28U**, **29U** i **30U** - w wysokości **28 %**;
- 8) na terenie zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczonym na rysunki planu symbolem **31Up** - w wysokości **15 %**;
- 9) na terenie zieleni urządzonej - parkowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem: **32ZP** – w wysokości **0 %**;
- 10) na terenie cmentarza zamkniętego, oznaczonym na rysunki planu symbolem **33ZCz** - w wysokości **0 %**;
- 11) na terenach zabudowy urządzeń infrastrukturalnych wodociągowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **34W** i **35W** – w wysokości **0 %**;
- 12) na terenach dróg wewnętrznych – w wysokości **0%**;
- 13) na terenach dróg publicznych i na terenie ciągów pieszo – jezdnych – w wysokości **0 %**.

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



§ 30. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

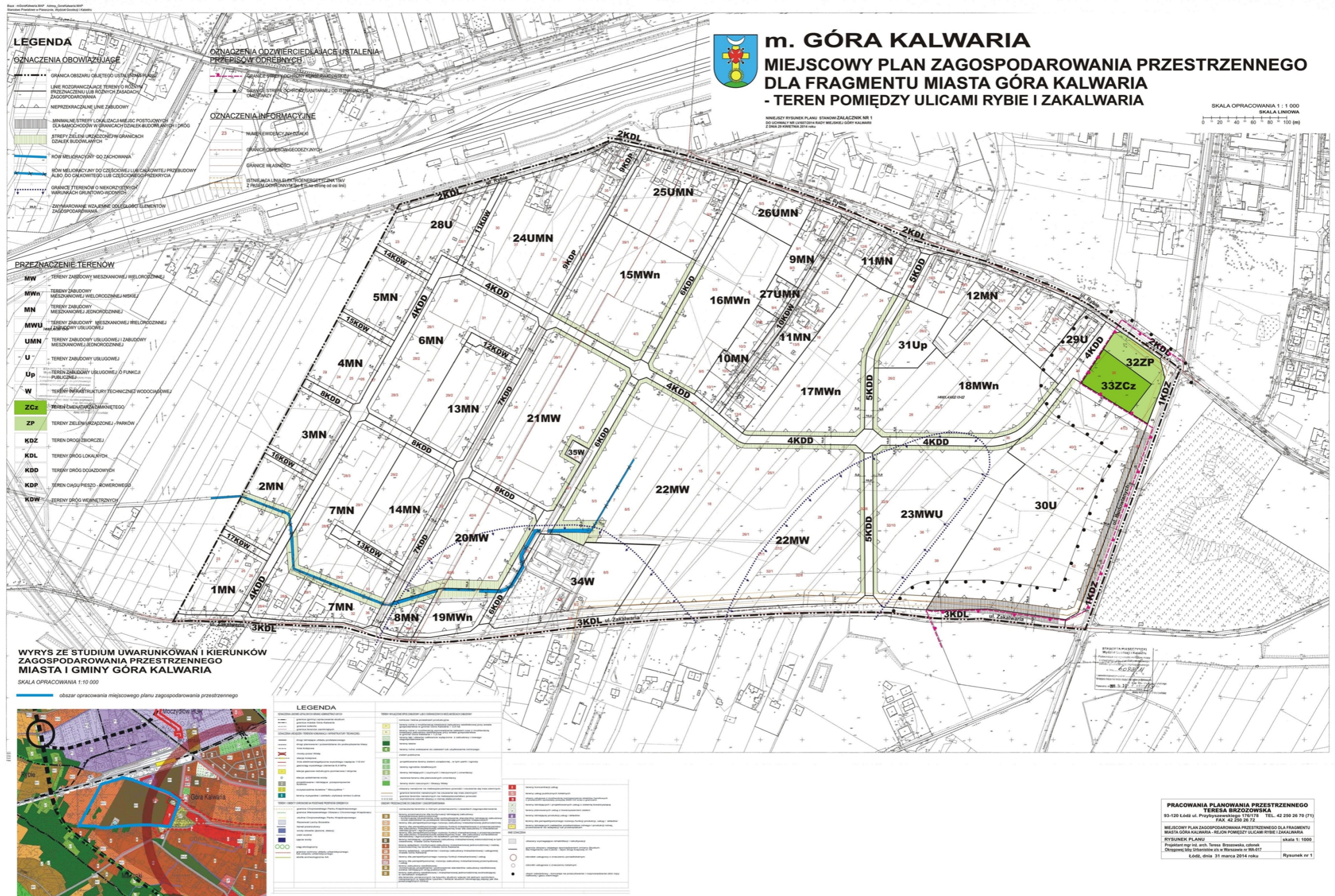
Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew Bugno**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/607/2014

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 29 kwietnia 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LV/607/2014

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 29 kwietnia 2014 r.

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH  
WNIESIONYCH DO PIERWSZEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA – TERENU POMIĘDZY ULICAMI RYBIE I ZAKALWARIA**

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 Miejskiej zał. do Uchwały Nr LV/607/2014 z dnia 29.04.2014		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie - uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie - uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1	2008.10.28	Elżbieta Przychodzka	Prośba o przesunięcie drogi na południe tak aby znajdowała się w równych częściach na działkach nr 28/1 i 28/2.	Dz. nr 28/1, 28/2 obręb 13-01	4.KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Powierzchnia działki nr 28/1 jest wystarczająca aby wprowadzić zabudowę mieszkaniową, natomiast przesunięcie drogi 4KDD miałyby konsekwencje dla całych kwartałów zabudowy mieszkaniowo – usługowej w zachodniej części planu.
2	2008.12.02	Alicja Owczarek	Nie zgadza się na zabudowę wielorodzinną na działce nr 40/3 (obręb 13-01).	Dz. nr 40/3 obręb 13-01	2.MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3	2008.10.21	Maria Szymańska Zygmunt Szymański	Zmiana przebiegu drogi 1.KDD tak, aby poszerzenie przebiegało także po działce nr 36.	Dz. nr 38, obręb 13-01	1.KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Kompleksowe przesunięcie drogi jest niemożliwe ze względu na budynki znajdujące się przy ul. Rybie, które ograniczają szerokość drogi oraz położenie względem granic własności.
4	2008.11.14	Jadwiga i Franciszek Stenrzyccy	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 32/9 obręb 13-02	1MW/U	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5	2008.11.14	Wiesław Michalski	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 27/1 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-		Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
6	2008.11.14	Joanna Michalska	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 27/1 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
7	2008.11.14	Jerzy Michalski	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 27/1 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
8	2008.11.14	Elżbieta i Leszek Czapnik	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 26/1 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
9	2008.11.14	Alicja i Krzysztof Czapnik	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 26/2 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
10	2008.11.14	Bogusław Michalski	Brak zgody na zabudowę wielorodzinną	Dz. nr 27/1 obręb 13-02	5MW, 6MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga niezgodna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria” działka położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
11	2008.12.08	Wiesław Klimkowski	Dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej wolno stojącej i wbudowanej w budynki mieszkalne na działce nr 2 i 4/3 (obręb 13-02); Dopuszczenie lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych; Podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy do	Dz. nr 2, 4/3 obręb 13-02	1MW, 2MW, 3MW, 2KDL, 5KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Ad. 1. Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – plan miejscowy zgodnie z art. 15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym musi być zgodny ze „Studium ...” Ad. 2. Brak zgody na lokalizowanie wolno stojących garaży i budynków gospodarczych w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ad. 3. Brak zgody na podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy –

			2,5; Ustalenie minimalnego frontu działki – 20 m; Korekta tekstowych ustaleń planu poprzez dodanie słów „oznaczonych na rysunku planu”- dotyczących rowów melioracyjnych;							„Studium ...” wyznacza 1,5 jako maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy. Ad. 4. Brak zgody na zmniejszenie minimalnego frontu działki z 25 m na 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Front działki pozostaje szerokości 25 m. Ad. 5. Ustalenia dotyczące rowów melioracyjnych obowiązują dla wszystkich obiektów tego typu, znajdujących się w strefie opracowania. Wszelkie zmiany w tym zakresie są możliwe jedynie na podstawie pozwolenia wodno – prawnego.
11	2008.12.08	Wiesław Klimkowski	Korekta tekstowych ustaleń planu o ustalenie dowolnej geometrii dachów;  Korekta tekstowych ustaleń planu w kwestii obowiązku sporządzania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej;  Brak zgody na przeprowadzenie dróg 2KDL i 5KDD;  Brak zgody na jednostronne poszerzenie ul. Zakalwaria	Dz. nr 2, 4/3 obręb 13-02	1MW, 2MW, 3MW, 2KDL, 5KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Ad. 6. Brak zgody na ustalenie dowolnej geometrii dachów.  Ad. 7. Brak zgody na korektę tekstowych ustaleń planu w kwestii obowiązku sporządzania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej. Na wskazanym terenie, zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym występują takie warunki posadowienia budynków, które wymagają sporządzenia dokumentacji geologiczno - inżynierskiej.  Ad. 8. Projektowana zabudowa wielorodzinna wymaga zaprojektowania nowej sieci dróg publicznych;  Ad. 9. Ul. Zakalwaria 1.KDL poszerzana jest obustronnie. Projektowana południowa granica drogi leży poza obszarem planu.
12	2008.12.09	Paweł Chrościński	Brak zgody na utworzenia drogi 5.KDD na odcinku od 2.KLD do ul. Zakalwaria;  Brak zgody na utworzenie drogi 5.KDD na odcinku od ul. Rybie do 1.KDD;  Wniosek o przesunięcie drogi 5.KDD symetrycznie względem podziału działek ewentualnie korekta przebiegu tej drogi przy terenie 3.W	Dz. nr 5/3 obręb 13-02	5KDD, 2KDL, 2KDW, 2MN, 4MW	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Ad. 1. Projektowane zagospodarowanie przestrzenne oraz wnioski mieszkańców wymagają poprowadzenia drogi w tym miejscu.  Ad. 2 uwaga nie znajduje odzwierciedlenia na rysunku projektu planu, jest bezzasadna.  Ad. 3. Istniejące zagospodarowanie przestrzenne oraz wnioski mieszkańców wymagają poprowadzenia drogi w tym miejscu.

\*Adresy w dokumentacji planistycznej

**WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH  
WNIESIONYCH DO DRUGIEGO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA – TERENU POMIĘDZY ULICAMI RYBIE I ZAKALWARIA**

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 LV/607/2014 z dnia 29.04.2014		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	2013.08.21	Jadwiga Zych	Kwestionuje się przebieg drogi 5KDD na działce o nr ewid. 19/2 przy ul. Rybie. Wnosi o zmianę lokalizacji drogi.	działka nr ew. 19/2 obręb 13-02	5KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Nie ma możliwości zmiany przebiegu drogi 5KDD (inne sąsiednie działki są zabudowane). Droga ta ze względu na projektowane zagospodarowanie terenu jest niezbędna dla przyszłej obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.
2.	2013.08.26	Gabriela i Tomasz Małeccy	Uwaga dotycząca zniesienia trójkąta widoczności na działce o nr ewid. 13/4 obręb 13-02.	działka nr ew. 13/4 obręb 13-02	4KDD, 6KDD	-	Uwaga nie-uwzględniona częściowo	-	Uwaga nie-uwzględniona częściowo	Zgodnie z przepisami odrębnymi, § 7 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. (Dz.U. 1999 nr 43 poz. 430) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne oraz ich usytuowanie, wymagane jest zastosowanie narożnego ścięcia linii rozgraniczających nie mniejszego niż 5 m x 5 m. W związku z powyższym niniejsza uwaga nie może zostać uwzględniona w stosunku do drogi publicznej. Działka 13/4 ma dogodne parametry dla lokalizacji na niej wymaganego przepisami zagospodarowania wynikającego z prawa budowlanego, w tym lokalizacji śmietnika. Częściowe uwzględnienie uwagi polega na odstąpieniu zmianie klasyfikacji drogi 6KDD z publicznej na drogę wewnętrzną KDW oraz zmniejszenie trójkątów widoczności tej drogi przy wlotach do dróg publicznych;
3	2013.09.04	Sławomir Wojtun	Dla terenów 29U i 30U wnosi o ograniczenie zakazu lokalizacji usług związanych z produkcją i dystrybucją żywności i pozostawienie jedynie zakazu lokalizacji usług związanych z produkcją żywności.	Tereny usługowe	29U, 30U	-	Uwaga nie-uwzględniona częściowo	-	Uwaga nie-uwzględniona częściowo	Uwaga zostaje nieuwzględniona w odniesieniu do zabudowy znajdującej się w strefie ochrony sanitarnej, ze względów sanitarnych, na pozostałym terenie 30U obowiązywać będzie jedynie zakaz lokalizacji usług związanych z produkcją żywności. Teren, którego uwaga dotyczy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie

											<p>cmientarza, od którego wymagane są strefy, na mocy Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie dla cmientarza. W w/w Rozporządzeniu w §3 ust. 1 znajdują się zapisy wykluczające lokalizację zakładów produkujących artykuły żywności, zakłady żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności w odległości nie mniejszej niż 50 m od cmientarza – w przypadku gdy teren jest wyposażony w sieć wodociągową.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

\*Adresy w dokumentacji planistycznej

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zbigniew BUGNO**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LV/607/2014  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria, 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 inwestycja 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) inwestycja realizowana samodzielnie zlokalizowana 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 postępowaniem 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 wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

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

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i 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

**Zbigniew Bugno**