



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 9 grudnia 2014 r.

Poz. 11328

### UCHWAŁA NR LXV/685/2014 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 12 listopada 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - os. Marianki, rejon ulicy Wiejskiej**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 23 maja 2013 roku, poz. 594 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XLIII/475/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 9 lipca 2013 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Marianki, rejon ulicy Wiejskiej, 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 realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ uwagi nie wpłynęły.

§ 2.1. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy – północna granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr 132/XVIII/99, Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r.;
- 2) od wschodu – fragment północno – wschodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 132/XVIII/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r.;

---

<sup>1)</sup>Zmiany wprowadzono w Dz. U. 2012 r. poz. 951 i 1445; 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz 2014 r. poz. 379 i 768.

<sup>2)</sup>Zmiany wprowadzono w Dz. U. 2013 r. poz. 645 i 1318 oraz 2014 r. poz. 379 i 1072.

- 3) od południa - południowa linia rozgraniczająca drogi dojazdowej, oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 132/XVIII/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r., symbolem 11KU<sub>D</sub> z jej przedłużeniem w kierunku zachodnim i przejściu przez drogę 8KU<sub>D</sub> i 7KU<sub>D</sub> oraz południowa granica terenów UR/P/mn wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 132/XVIII/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r.;
- 4) od zachodu – fragment zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 132/XVIII/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r.

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.

**§ 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 terenu – 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;
- 3) 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;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) usługach o funkcji publicznej - należy przez to rozumieć obiekty usługowe o funkcji administracyjnej, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek wychowawczo - opiekuńczych, niezależnie od formy własności;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 8) uciążliwym oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak: szkodliwe promieniowanie, hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisje pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie lub poziom emisji utrudnia życie lub może powodować zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linie, określające 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 dróg,
  - b) granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - c) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 10) 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 wyłączeniem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynku;
- 11) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację 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 powierzchni działki budowlanej;
- 14) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plasz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne (nie związane z miejskim lub ogólnokrajowym systemem informacyjnym), bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 15) nośniku reklamy okolicznościowej – należy przez to rozumieć nośniki reklamowe pojawiające się w celu informowania o ważnym dla społeczeństwa wydarzeniu; pojawiające 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) szyldzie - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy (firmy lub nazwy) ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko, nazwę oraz związek określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 17) drodze serwisowej – należy przez to rozumieć jezdnię o innych funkcjach niż droga, której towarzyszy, oddzieloną od niej pasem dzielącym, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą - z założenia - zjazd do przyległych do niej nieruchomości;
- 18) jednostce hotelowej – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych.

**§ 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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 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) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenie graficzne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na rysunku planu jest ustaleniem wyznaczonym na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 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 z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MNU do 5MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U do 3U**;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD do 4KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW do 3KDW**.

§ 7.1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe odrębnych 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 z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNU do 5MNU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (usługi związane z obsługą bytową mieszkańców, usługi handlu, gastronomii, usługi o funkcji publicznej, usługi rzemieślnicze);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową,

energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), budynki gospodarcze i garaże, zieleń i elementy małej architektury;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji z możliwością zagospodarowania terenu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, jednego budynku o przeznaczeniu usługowym oraz jednego budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego;

2) ustala się na działce budowlanej realizację:

a) budynku mieszkalnego jako wolno stojącego,

b) budynku usługowego jako wolno stojącego;

c) dopuszcza się realizację pomieszczeń usługowych jako dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; usługi wbudowane w bryłę lub dobudowane do budynku mieszkalnego nie mogą zajmować więcej niż 49% całkowitej powierzchni budynku,

d) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego jako wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w budynkach zlokalizowanych w granicy z działką sąsiednią;

4) 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 nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

5) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

6) zakazuje się:

a) lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych,

b) lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni łącznej większej niż 3 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,

c) lokalizowania szyldów o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,

d) lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i w zasięgu ich koron,

e) lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej;

f) lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach i murach;

g) ustalenia § 8, ust. 2, pkt 6, lit. od a) do f) nie dotyczą okolicznościowych nośników reklamowych i znaków informacyjnych przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;

7) dopuszcza się grodzenie działki budowlanej ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przęsła, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu określonego na mapie;

8) nakazuje się realizację ogrodzeń o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni każdego przęsła;

9) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęsła betonowych;

10) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w tej linii, z uwzględnieniem pkt 11;

- 11) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej); przy drogach wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej ustala się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
- 12) ustala się lokalizację nowych ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
- 13) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

#### 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków 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 i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; 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 zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynku:
  - a) mieszkalnego – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) usługowego – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – 6 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o tej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 4) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 6) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
- 7) nakazuje się projektowanie dachów budynków jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°; dopuszcza się stosowania dachów jednospadowych w budynkach garażowych, gospodarczych oraz gospodarczo – garażowych i w budynkach usytuowanych w granicy z działką sąsiednią;
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla budynków posiadających tylko kondygnacje naziemne 0,8;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla budynków posiadających kondygnacje nadziemne i podziemne 1,0;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 13;
- 12) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, pod warunkiem, że:
  - a) działki o takiej powierzchni istniały w terenie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) zostały zmniejszone w celu wydzielenia działek pod realizację infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 13) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod: drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej, stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej - wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

#### 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 18 m;
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie,
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w § 8, ust. 5, pkt 1, lit. a) i b).

#### 6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu lub z dróg wewnętrznych oraz z ulicy Wiejskiej i ulicy Marianki;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
- w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - dla obsługi usług gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej); dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
  - dla obsługi istniejących zachowanych w planie funkcji – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**§ 9.** Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U i 2U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą bytową mieszkańców, usługi handlu, gastronomii, usługi administracyjne, usługi hotelarskie i konferencyjne, hurtownie, magazyny;
- przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne dla usługodawcy, drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne), budynki gospodarcze i garaże, zieleń i elementy małej architektury;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym, jednego budynku o przeznaczeniu magazynowym oraz jednego budynku gospodarczego;
- nakazuje się na działce budowlanej realizację:
  - budynku usługowego jako wolno stojącego,
  - budynku magazynowego jako wolno stojącego,
  - budynku gospodarczego jako wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, dobudowanych do budynku usługowego lub magazynowego lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub magazynowego,
  - pomieszczeń mieszkalnych wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z wytyczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 4;
- dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych, pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- zakazuje się:
  - lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych,
  - lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni łącznej większej niż 4 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku więcej niż 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
  - lokalizowania szyldów o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
  - lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej;



- f) lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach i murach;
  - g) ustalenia § 9, ust. 2, pkt 5, lit. od a) do f) nie dotyczą okolicznościowych nośników reklamowych i znaków informacyjnych przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
- 6) dopuszcza się grodzenie działki budowlanej ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przeseł, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu określonego na mapie;
  - 7) nakazuje się realizację ogrodzeń o powierzchni prześwitów nie mniejszej niż 50% powierzchni każdego przęsła;
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przeseł betonowych;
  - 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w tej linii z uwzględnieniem pkt 10;
  - 10) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej); przy drogach wewnętrznych o szerokości 8 m i mniejszej; ustala się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
  - 11) ustala się lokalizację nowych ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu.

### 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 inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków 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 i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu powodującego 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 mieszkaniowo - usługową; 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 zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się realizację na działce budowlanej pasa izolacyjnego od projektowanej obwodnicy, w postaci nasadzeń zielenią wysoką, o szerokości 10 m od granicy planu, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość budynku:
  - a) usługowego – 14 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) magazynowego – 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

- c) gospodarczego – 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o tej samej kolorystyce;
  - 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
  - 4) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
  - 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
  - 6) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
  - 7) nakazuje się projektowanie dachów budynków o kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci do 40°;
  - 8) zakazuje się lokalizacji magazynów o powierzchni zabudowy większej niż 1 ha;
  - 9) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,05;
  - 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,2;
  - 11) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 12;
  - 12) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod: drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej, stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej - wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów **1U** i **2U** położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ustala się zagospodarowanie tego terenu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 18 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane:
    - dla terenu **2U** prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej **2KDD**,
    - dla terenu **1U** kąt nachylenia granic działek do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej **2KDD** od 70° do 90°;

- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w § 9, ust. 6, pkt 1, lit. a) i b).

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### 8. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych lub z projektowanej obwodnicy miasta za pośrednictwem drogi serwisowej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy magazynowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na obiekt oraz minimum 1 miejsce na obiekt magazynowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla obsługi usług gastronomii – minimum jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) dla obsługi usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz minimum 2 miejsca na obiekt hotelarski, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej nie wymienionych powyżej – minimum 3 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej); dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe oraz minimum 1 miejsce na każdy lokal usługowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - e) dla obsługi lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej lokali mieszkalnych oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży i parkingów samochodowych o powierzchni użytkowej większej niż 0,5 ha.

**§ 10.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą bytową mieszkańców, usługi handlu, gastronomii, usługi rzemieślnicze, hurtownie, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokale mieszkalne usługodawcy; zachowanie i kontynuacja istniejącej funkcji produkcyjnej; sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu lub wyposażenia budynków w: wodę, gaz, ciepło, kanalizację sanitarną i deszczową, energię elektryczną, usługi telekomunikacyjne); budynki gospodarcze i garaże, zieleń i elementy małej architektury;
- 3) dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków produkcyjnych na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

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

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu usługowym oraz jednego budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego;
- 2) ustala się na działce budowlanej realizację:
  - a) budynku usługowego jako wolno stojącego z dopuszczeniem lokalizacji w granicy działki budowlanej,
  - b) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego jako wolno stojącego lub w granicy działki; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych dobudowanych do budynku usługowego lub wbudowanych w bryłę tego budynku;

- 3) 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 rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
  - 4) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych;
  - 5) zakazuje się:
    - a) lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych,
    - b) lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni łącznej większej niż 3 m<sup>2</sup> i wystających poza obrys budynku więcej niż 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
    - c) lokalizowania szyldów o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
    - d) lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i w zasięgu ich koron,
    - e) lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej,
    - f) lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach i murach,
    - g) ustalenia § 10, ust. 2, pkt 5, lit. od a) do f) nie dotyczą okolicznościowych nośników reklamowych i znaków informacyjnych; przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej;
  - 6) dopuszcza się grodzenie działki budowlanej ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem przęseł, o maksymalnej wysokości do 1,5 m, liczonej od poziomu terenu określonego na mapie;
  - 7) nakazuje się realizację ogrodzeń o powierzchni przęswitów nie mniejszej niż 50% powierzchni każdego przęsła;
  - 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z przęseł betonowych;
  - 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej z drogą, nakazuje się jego lokalizację w tej linii z uwzględnieniem pkt 10;
  - 10) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia jedynie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, obiektów infrastruktury technicznej); przy drogach wewnętrznych; ustala się wycofanie bramy i furtki w głąb działki budowlanej o 2 m;
  - 11) ustala się lokalizację nowych ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu;
  - 12) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych, z zakresu telekomunikacji.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 15% powierzchni terenu;
  - 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, z uwzględnieniem pkt 3;
  - 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
  - 4) zakazuje się wprowadzania ścieków 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 i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość budynków 10 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o tej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 4) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych: odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 6) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
- 7) nakazuje się projektowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie, połąci do 40°;
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,4;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 0,8;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 700 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt 12;
- 11) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, pod warunkiem, że działki o takiej powierzchni istniały w terenie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod: drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej, stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej - wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połąci dachowych.

#### 5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 20 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg wewnętrznych wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w § 10, ust. 5, pkt 1, lit. a) i b).

#### 6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### 7. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg wewnętrznych, pokazanych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w terenie nakazuje się realizację miejsc postojowych realizowanych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 5 miejsc postojowych.

### Rozdział 3.

#### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponadlokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Układ drogowy, zapewniające powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta i gminy oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią drogi istniejące i projektowane, zlokalizowane częściowo lub w całości poza granicami planu: projektowana obwodnica miasta, ulica Wiejska - droga klasy Z, ulica Marianki - droga klasy L.

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

- 1) **1KDZ** - klasę drogi „Z” - zbiorcza, prawie w całości zlokalizowana poza granicami opracowania; w granicach planu wyznacza się tylko fragment południowej linii rozgraniczającej drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) **1KDD** – klasę drogi „D” – dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 13 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 3) **2KDD** – klasę drogi „D” dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m i 13 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; w części drogi o szerokości 13 m możliwość realizacji miejsc postojowych;
- 4) **3KDD** – klasę drogi „D” dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 5) **4KDD** – klasę drogi „D” dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;

4. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**, ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m.

#### 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

##### 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam,
- b) lokalizowania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji przyjętych w Systemie Informacji Miejskiej oraz systemie informacji ogólnokrajowej,
- c) lokalizowania reklam na drzewach i w zasięgu ich koron.

#### 6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób dostępny dla osób niepełnosprawnych;
- 2) na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji

zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych; dopuszcza się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

- 3) 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 wód opadowych i roztopowych.

7. 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;
- 2) nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

8. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) fragmenty dróg 1KDZ i 2KDD objęte są granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 12.1. 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.

3. Ustala się budowę projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się budowę urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę z uwzględnieniem pkt 2 i 4;
- 2) zakazuje się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł, za wyjątkiem zaspokojenia potrzeb do celów ppoż. i technologicznych;
- 3) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty ppoż. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego wyposażenia w wodę;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 14. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na terenie komunalnej oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem pkt 2;

- 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) nakazuje się podłączenie wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków 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 prawa dotyczącego zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

**§ 15. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**

- 1) ustala się, dla wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 2) z terenów zabudowy usługowej przeznaczonych pod parkingi i place manewrowe lub inne utwardzone powierzchnie większe niż 1000 m<sup>2</sup> a także z powierzchni dachów większych niż 1000 m<sup>2</sup> nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nakazuje się zagospodarowanie nadmiaru wód deszczowych i roztopowych z ww powierzchni w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej; dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby ze źródeł odnawialnych;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

**§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości minimum 0,5 m od linii ogrodzeń.

**§ 18. 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 z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami



zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki i ochrony środowiska;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energii słonecznej.

**§ 19.** 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.

**§ 20.** W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) w zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i selekcję 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**

**§ 21.** 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 z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNU do 5MNU** – w wysokości 23%;
- 2) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U** – w wysokości 28%;
- 3) na terenach dróg publicznych i dróg wewnętrznych – w wysokości 0%.

**§ 22.** W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla Marianki w Górze Kalwarii, przyjętego Uchwałą Nr 132/XVIII/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1999 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 25 lutego 2000 r., Nr 27, poz. 168.

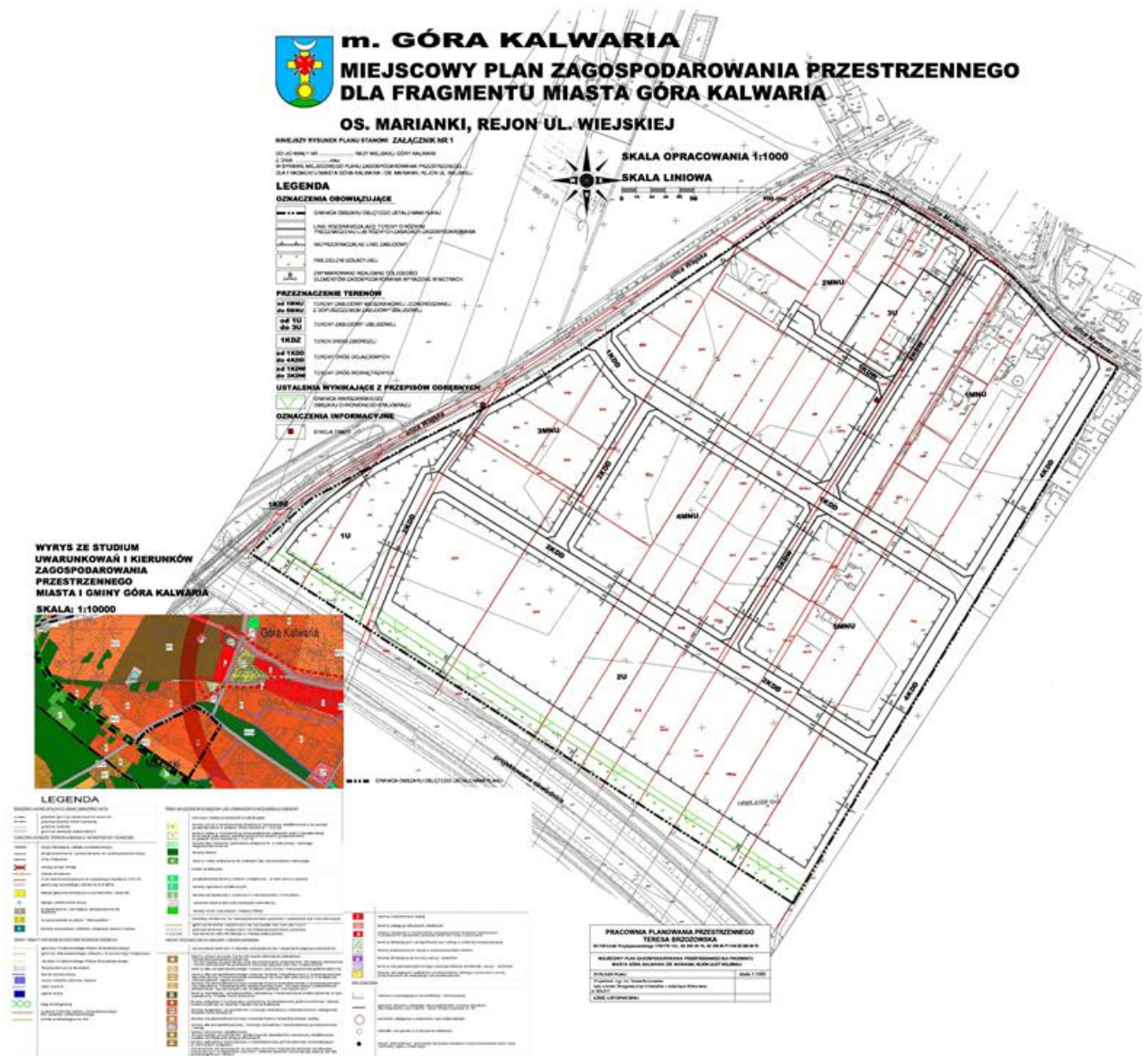
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zbigniew Bugno*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/685/2014  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 12 listopada 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXV/685/2014  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 12 listopada 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647 z późn. zm.) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

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

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

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

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej technologii;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w 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 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 Rady Miejskiej;
- 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 i jednoroczne plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych i przez budżet miasta i gminy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Zbigniew Bugno*