



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 kwietnia 2018 r.

Poz. 3931

UCHWAŁA NR LX/657/2018 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki - rejon ul. Marianki i ul. Grójeckiej

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232, z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz.U. z 2017 r. poz.1073, 1566), w związku z uchwałą nr XI/47/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki - rejon ul. Marianki i ul. Grójeckiej, 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. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – teren osiedla Marianki - rejon ul. Marianki i ul. Grójeckiej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik 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, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od północnego zachodu: granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon os. Marianki, rejon ulicy Wiejskiej zatwierdzonego Uchwałą Nr LXV/685/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 12 listopada 2014 r.,
- 2) od północnego wschodu: fragment południowej linii rozgraniczającej ul.Marianki;
- 3) od południowego zachodu: fragment północnej linii rozgraniczającej obwodnicy miasta Góra Kalwaria oraz granice określone na rysunku planu, przebiegające przez działki nr: 21/9, 22/17, 24/13;
- 4) od południowego wschodu: fragment północnej linii rozgraniczającej ul.Grójeckiej.

§ 3. Dla obszaru zawartego w granicach planu ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) zasady kształtowania zabudowy, w tym:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy,
 - b) minimalną liczbę miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) linie zabudowy,
 - d) gabaryty obiektów,
- 8) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w tym:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy,
 - b) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej,
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej,
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 15) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer i przeznaczenie terenu określone symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów;
- 6) wymiary dróg w liniach rozgraniczających oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających;
- 7) tereny szczególnych zasad zagospodarowania – tereny zieleni;
- 8) granice terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym:
 - a) granice Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

b) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w 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 numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu pod funkcje, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu obejmuje co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej;
- 5) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnej części budynku, a także budowli podziemnej spełniającej funkcje użytkowe budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu;
 - b) nie dotyczy elementów zagospodarowania niestanowiących konstrukcji budynku (np. schodów, pochylni zewnętrznych), okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów lub wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m oraz elementów fasad elewacji zlokalizowanych powyżej poziomu parteru i wysuniętych nie więcej niż 0,35 m;
- 7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasów - należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym jest lokal lub są lokale usługowe, a także dopuszcza się lokal mieszkalny, związany z obsługą lokalu usługowego (lokali usługowych);
- 11) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki garażowe,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki gospodarczo – garażowe,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,
 - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 12) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczonych przepisami z zakresu ochrony środowiska norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych ww. przepisami norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków i innych obiektów budowlanych, o których mowa w przepisach odrębnych;

14) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów zlokalizowane na parkingach i w garażach.

§ 7. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – oznaczone symbolem przeznaczenia **Mu**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **MNU**;
- 3) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia **U**;
- 4) tereny lasów - oznaczone symbolem przeznaczenia **ZL**;
- 5) tereny zieleni – oznaczone symbolem przeznaczenia **ZE**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia **KDL**,
 - b) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia **KDW**;
- 8) tereny dojazdów – oznaczone symbolem przeznaczenia **KPJ**.

§ 8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów określone na rysunku planu;
- 2) ustanawia się jednakową geometrię dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) ustala się następujące wymagania dla ogrodzeń:
 - a) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z tym że dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód takich jak: drzewa, urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m, w tym przy drogach nie oznaczonych na rysunku planu, w miejscach sytuowania bram wjazdowych, nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m,
 - c) nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego, z uwzględnieniem pkt 3 lit. d; zezwala się, aby zadaszone miejsca na pojemniki na odpady (śmietniki) były elementem ogrodzenia,
 - d) dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach części pełnych (podmurówki) do wysokości 0,5 m od poziomu gruntu rodzimego,
 - e) zakazuje się ogrodzeń z przęsł prefabrykowanych betonowych;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu;
- 5) ustala się następujące wymagania dla: tablic, urządzeń reklamowych i szyldów:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich reklam, zakaz nie dotyczy gminnego systemu informacji przestrzennej,
 - b) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - c) szyldy w postaci tablic mogą być umieszczone wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, przy czym pojedynczy szyld nie może przekroczyć powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym 0,5 m²;

6) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy, w granicach działki budowlanej.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) uciążliwość związaną z wykonywaniem usług na działce budowlanej należy zamykać w granicach tej działki;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg i parkingów;
- 3) zalicza się tereny oznaczone symbolami: **Mu i MNU** do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) ustala się zastosowanie odpowiednich środków technicznych mających na celu zapewnienie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 6) ustala się ochronę zabytku archeologicznego (stanowiska archeologicznego nr ew. AZP 62-68/93) w formie strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu. Procesy budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 7) zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 8) na terenie planu występują urządzenia melioracji wodnych – stosuje się przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

2. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- 2) obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.

§ 10. 1. Nie wskazuje się terenów do obligatoryjnego przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów.

2. Dopuszcza się możliwość scalania i podziału istniejących w dniu uchwalenia planu działek ewidencyjnych, celem utworzenia działek budowlanych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej oraz możliwości wykonania dla każdej z nich indywidualnych podłączeń do urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80 stopni do 100 stopni.

§ 11. 1. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla obiektów budowlanych powstałych przed wejściem w życie planu, dopuszcza się:
 - a) remonty i przebudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, również jeżeli:
 - ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, na którym się znajdują,
 - działki, na których się one znajdują są mniejsze od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych dla danych terenów,
 - ich usytuowane jest niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

- ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują,

b) rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- nie naruszy ustaleń planu, w tym nie spowoduje przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; częściowa nadbudowa lub rozbudowa nie przekroczy tej linii;

2) dopuszcza się przy remoncie, rozbudowie i częściowej nadbudowie budynków powstałych przed wejściem w życie planu zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia głównych połaci dachowych;

3) nie określa się maksymalnej wysokości dla nie będących budynkami punktowych obiektów budowlanych, związanych z infrastrukturą, jak: maszty, anteny, zbiorniki oraz inne obiekty o podobnym charakterze.

2. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż minimalne parametry ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem pozostałych wskaźników ustalonych dla danego terenu, w przypadku jeśli:

- 1) działka powstała przed wejściem w życie niniejszego planu;
- 2) zmniejszenie działki wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane ustaleniami niniejszego planu oraz pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działka będzie przeznaczona pod obiekty lub pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) działka ewidencyjna będzie służyła do powiększenia działki sąsiedniej.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się realizację dróg publicznych, o przebiegu określonym na rysunku planu, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem drogowym położonym poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się realizację dojeżdż i dojazdów oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pod warunkiem:
 - a) że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6 m,
 - b) dla nieprzelotowego dojazdu, dłuższego niż 50 m należy wykonać plac do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
- 3) ustala się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej:
 - a) dla terenów **Mu, MNU** – 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy prowadzeniu usług dodatkowo 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej tych usług;
 - b) dla terenu **U** – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
 - d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i pasami drogowymi dróg wewnętrznych;
- 3) ustala się uzbrojenie terenów w sieci:
 - a) wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) energetyczną,

- e) telekomunikacyjną;
- 4) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia terenów w sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane gminne ujęcia wody,
 - b) ustala się podłączenie istniejącej i nowo realizowanej zabudowy do gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - c) nakazuje się zapewnienie wody do celów gaśniczych,
 - d) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej; minimalna średnica przewodu 40 mm;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej, minimalna średnica przewodu 160 mm;
 - b) ustala się podłączenie wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu,
 - c) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 7) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, tarasów i indywidualnych podjazdów do gruntu,
 - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów odwadniających, z uwzględnieniem pkt 7 lit. d,
 - d) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów przed ich odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych lub rowów odwadniających, zgodnie przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - e) dopuszcza się realizację rowów odwadniających w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością zastosowania przepompowni,
 - f) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej, minimalna średnica przewodu 160 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii; dopuszcza się inne paliwa, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się stosowanie kogeneracji, w tym kogeneracji rozproszonej,
 - c) dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego;
- 9) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się czasowe ich gromadzenie na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,

- b) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
 - c) ustala się stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych oraz stacji transformatorowych SN/nN słupowych z uwzględnieniem pkt 10 lit. d,
 - d) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji transformatorowych SN/nN wewnętrznych,
 - e) zakazuje się nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m oraz nakazuje się przycinanie drzew i krzewów już rosnących, do wysokości nie przekraczającej 3 m;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizowanie szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń od strony drogi,
 - b) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm,
 - c) ustala się, że gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię,
 - d) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie instalacji gazowych, opartych na zbiornikach gazu;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne: dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej i urządzeń teletechnicznych na terenach: **Mu, MNU i U.**

§ 13. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Mu, 2Mu, 3Mu, 4Mu, 5Mu, 6Mu, 7Mu** ustala się przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – usługi wbudowane w budynki mieszkalne;

2. Ustala się realizację budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,03;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%, za wyjątkiem terenu 6Mu, dla którego minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m;
- 6) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z możliwością jednej w wysokim dachu;
- 7) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci:
 - a) dla budynków mieszkalnych w granicach od 30 stopni do 45 stopni,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych w granicach od 15 stopni do 45 stopni.

4. Ustala się że powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej 1000 m² dla działek ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe lub z przydomowymi oczyszczalnią ścieków, a dla działek przyłączonych do sieci kanalizacyjnej 800 m²,

2) dla zabudowy bliźniaczej 700 m².

5. W przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w pasach drogowych należy stosować nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik;
- 2) dopuszcza się umieszczenie w pasach drogowych infrastruktury technicznej – to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągowej i oświetlenia ulicznego.

6. Ustala stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 7%;
- 2) dla terenu wydzielonego pod nieoznaczone na rysunku planu dojazdy w wysokości 0%.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU**, **2MNU**, **3MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Ustala się realizację budynków mieszkalnych lub usługowych lub mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno - usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi; na terenie 3MNU ustala się realizację budynków mieszkalnych do 6 lokali mieszkalnych lub usługowych lub mieszkalnych i usługowych lub mieszkalno - usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi;

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6; dla terenu 3MNU - nie więcej niż 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,03;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;
- 6) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z możliwością jednej w wysokim dachu, dla terenu 3.MNU nie więcej niż 4 kondygnacje z możliwością jednej w wysokim dachu;
- 7) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci:
 - a) dla budynków mieszkalnych w granicach od 30 stopni do 45 stopni,
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w granicach od 15 stopni do 45 stopni.
- 8) dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych w odległości nie większej niż 150 m licząc od granicy działki budowlanej.

4. Ustala się że powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej, dla działek ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe lub z przydomowymi oczyszczalнями ścieków 1000 m², a dla działek przyłączonych do sieci kanalizacyjnej 800 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 700 m².

5. W przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w pasach drogowych należy stosować nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik;
- 2) dopuszcza się umieszczenie w pasach drogowych infrastruktury technicznej – to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągowej i oświetlenia ulicznego.

6. Ustala stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 8%;
- 2) dla terenu wydzielonego pod nieoznaczone na rysunku planu dojazdy w wysokości 0%.

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** – tereny zabudowy usługowej.

2. Ustala się realizację budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych z dopuszczeniem obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – nie więcej niż 30%;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6; dla terenu 1.U nie więcej niż 1,0;
- 3) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,03;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 10 m, dla terenu 1.U - nie więcej niż 12 m;
- 6) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z możliwością jednej w wysokim dachu, dla terenu 1.U - nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z możliwością jednej w wysokim dachu;
- 7) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci: dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w granicach od 15 stopni do 45 stopni;
- 8) dopuszcza się możliwość bilansowania miejsc postojowych dla terenu 1.U w odległości nie większej niż 150 m licząc od granicy działki budowlanej.

4. Ustala się, że powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej, dla działek ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe lub z przydomowymi oczyszczalнями ścieków 1000 m², a dla działek przyłączonych do sieci kanalizacyjnej 800 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej 700 m².

5. W przypadku wydzielenia nieoznaczonych na rysunku planu dojazdów ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w pasach drogowych dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik;
- 2) dopuszcza się umieszczenie w pasach drogowych infrastruktury technicznej – to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągowej i oświetlenia ulicznego.

6. Ustala stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu przeznaczonego pod zabudowę w wysokości 15%;
- 2) dla terenu wydzielonego pod nieoznaczone na rysunku planu dojazdy w wysokości 0%.

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL** – tereny lasów.

2. Dopuszcza się lokalizację parkingów leśnych i dróg leśnych.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE** – tereny zieleni: tereny zakrzaczeń, zadrzewień oraz tereny rolnicze.

2. Dopuszcza się lokalizację dróg polnych.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 19. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL, KDD** – drogi publiczne.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych:

- 1) **1KDL** – droga klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m,

- a) należy umieścić jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodnik co najmniej po jednej stronie drogi oraz uzbrojenie inżynieryjne to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej z oświetleniem ulicznym oraz systemy odwadniające, dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną i gazociągową,
 - b) nakazuje się stosowanie jednakowych wzorów elementów wyposażenia terenów takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice śmietnikowe barierki i słupki;
- 2) **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD** – drogi klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m, w których:
- a) należy umieścić jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodnik co najmniej po jednej stronie drogi oraz uzbrojenie inżynieryjne to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej z oświetleniem ulicznym oraz systemy odwadniające, dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną i gazociągową,
 - b) nakazuje się stosowanie jednakowych wzorów elementów wyposażenia terenów takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice śmietnikowe barierki i słupki;
3. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się realizację parkingów i ścieżek rowerowych.
4. Ustala się dla terenów dróg publicznych stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 20. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy umieścić jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodnik co najmniej po jednej stronie drogi;
- 2) dopuszcza się uzbrojenie inżynieryjne - to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej z oświetleniem ulicznym oraz systemy odwadniające, infrastrukturę telekomunikacyjną i gazociągową.
3. Na terenach dróg wewnętrznych dopuszcza się realizację parkingów i ścieżek rowerowych.
4. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 21. 1. Ustala się przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KPJ, 2PKJ, 3KPJ, 4KPJ** – dojazdy o szerokościach w liniach rozgraniczających od 5 m do 7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) w liniach rozgraniczających dopuszcza się nawierzchnię utwardzoną bez podziału na jezdnię i chodnik;
- 2) dopuszcza się umieszczenie w liniach rozgraniczających infrastruktury technicznej – to znaczy sieci: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, gazociągowej i oświetlenia ulicznego.
3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nastawny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA MARIANKI REJON UL. MARIANKI I UL. GRÓJECKIEJ MIASTO GÓRA KALWARIA

SKALA 1:1000

RYSUNEK PLANU

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LX/657/2018 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII Z DNIA 28 MARCA 2018 ROKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA SKALA 1:20 000



LEGENDA

	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	tereny usług
	tereny lasów
	tereny zieleni
	tereny publicznych dróg lokalnych
	tereny publicznych dróg dojazdowych
	tereny dróg wewnętrznych
	tereny dojazdów
	granice warszawskiego obszaru chronionego krajobrazu
	granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

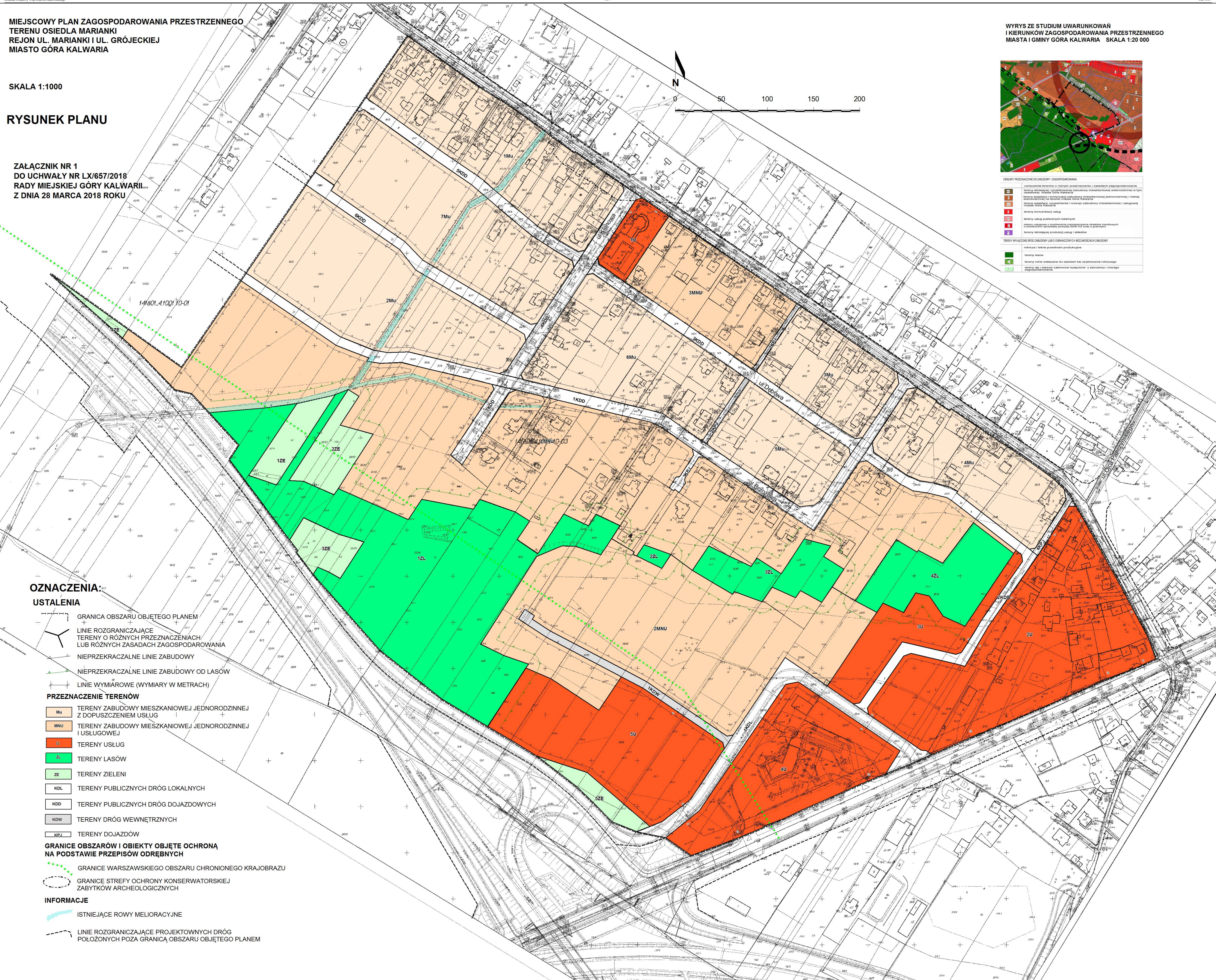
OZNACZENIA USTALENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH PRZEZNACZENIACH LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD LASÓW
- LINIE WYMIAROWE (WYMIARY W METRACH)

- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
 - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
 - U TERENY USŁUG
 - ZL TERENY LASÓW
 - ZE TERENY ZIELENI
 - KDL TERENY PUBLICZNYCH DRÓG LOKALNYCH
 - KDD TERENY PUBLICZNYCH DRÓG DOJAZDOWYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KEJ TERENY DOJAZDÓW

- GRANICE OBSZARÓW I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- GRANICE WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

- INFORMACJE**
- ISTNIEJĄCE ROWY MELIORACYJNE
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE PROJEKTOWNYCH DRÓG POŁOŻONYCH POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LX/657/2018

RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz.121) budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

§ 2. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym m.in. sprawy gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), zadania własne gminy.

§ 3. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w zakresie planowania, wykonania i eksploatacji, określają obowiązujące przepisy szczególne, w tym:

1) art. 18 ust. 1 i art. 7 ust. 4. ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.) określa, iż do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

a) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,

b) planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,

c) finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, znajdujących się na terenie gminy,

d) natomiast przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej, paliw gazowych lub ciepła są obowiązane zapewniać realizację i finansowanie budowy i rozbudowy sieci;

2) art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.) określa, iż zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w § 2 podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 z późn. zm.).

2. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy (w tym inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy) ujmowane są w uchwale budżetowej Rady Miejskiej Góry Kalwarii oraz wieloletniej prognozie finansowej.

3. Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw: wodociągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny