



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 października 2013 r.

Poz. 10666

UCHWAŁA Nr XLVI/505/2013 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 30 września 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Papczyńskiego – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.²⁾), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/366/2012 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Papczyńskiego zmienionej Uchwałą Nr XLVI/504/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 września 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIII/366/2012 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 21 grudnia 2012 r., stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętym uchwałą Nr XIX/202/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 listopada 2011 roku, Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Papczyńskiego – etap 1, 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) fragment południowej linii rozgraniczającej ul. Kalwaryjskiej od wschodniej granicy działki nr ew. 19/5 oraz na jej przedłużeniu, przejście do osi ul. Papczyńskiego;
- 2) fragment osi ul. Papczyńskiego;
- 3) fragment południowej linii rozgraniczającej ul. Armii Krajowej oraz jej przejście do osi ul. Papczyńskiego;
- 4) oś ciągu pieszo – jezdni – działki nr ew. 17/2 do południowej granicy działki nr ew. 18/5,
- 5) południowa granica działki nr ew. 18/5,
- 6) fragment wschodniej granicy działki nr ew. 18/5 do przecięcia z południową granicą działki nr ew. 19/1,

- 7) południowe granice działek nr ew. 19/1, 19/2, 19/3, 19/4, 19/5,
- 8) wschodnia granica działki nr ew. 19/5.

§ 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, w tym:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy,
 - b) minimalną liczbę miejsc postojowych,
 - c) linie zabudowy,
 - d) gabaryty obiektów;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej, w tym:
 - a) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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 krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

§ 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 literowym lub literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria (cały obszar objęty planem);

6) wymiary dróg w liniach rozgraniczających oraz odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających.

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

§ 6. Przepisy szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie odpowiednio z przepisami ogólnymi.

§ 7. 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 kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie;
- 3) zabudowie – należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o przeznaczeniach jednoznacznie określonych właściwym sobie symbolem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zasadniczej bryły budynku, wyznaczonej polem powierzchni zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, zgodnie z rysunkiem planu; poza tą linią mogą się znajdować jedynie fragmenty budynku, których nie wlicza się do powierzchni zabudowy, takie jak: schody, rampy i pochylnie, zadaszenia wejść, z wyjątkiem nadwieszonych wyższych kondygnacji;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działka budowlana może składać się z nieograniczonej liczby działek ewidencyjnych lub ich części;
- 7) działce ewidencyjnej – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 8) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy – należy rozumieć sumę pól powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych w stanie wykończonym, to znaczy z uwzględnieniem tynków, okładzin, balustrad, termoizolacji;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy budynków w stanie wykończonym, to znaczy z uwzględnieniem termoizolacji, tynków, okładzin, balustrad, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyłącznie nawierzchnię ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, wodę powierzchniową oraz nawierzchnię gruntową stabilizowaną; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność; do powierzchni biologicznie czynnej wliczyć można 50% powierzchni elementów ażurowych służących do wykonywania dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
 - a) nieuciążliwe – to znaczy nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) o ograniczonej uciążliwości – to znaczy nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- c) uciążliwe – to znaczy zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany;
- 12) lokalu usługowym – należy przez to rozumieć lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali, przeznaczony do wykonywania usług, w tym będący siedzibą firmy;
- 13) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym:
- a) jest lokal lub są lokale usługowe,
 - b) jest lokal lub są lokale usługowe oraz jest lokal lub lokale mieszkalne, których powierzchnia użytkowa wynosi nie więcej niż 40% sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tym budynku;
- 14) budynku towarzyszącym – należy przez to rozumieć:
- a) wolno stojący budynek garażu,
 - b) budynek gospodarczy,
 - c) wolno stojący budynek gospodarczo – garażowy;
- 15) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty małej architektury,
 - b) dojazdy, dojścia i miejsca postojowe,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 16) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie dopuszczonych prawem norm hałasu, wibracji i pól elektromagnetycznych oraz przekroczenie dopuszczonych prawem norm dotyczących wprowadzania zanieczyszczeń do powietrza, wód, gleby, ziemi;
- 17) frontie działki budowlanej – należy przez to rozumieć front działki w rozumieniu przepisów wydanych z upoważnienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynku;
- 18) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu lub nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 19) poziomie gruntu rodzimego – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, sytuacyjno-wysokościowej, na której sporządzono rysunek planu;
- 20) terenie dróg publicznych – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod drogi publiczne, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią przydrożną;
- 21) terenie dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod drogi nie będące drogami publicznymi, w tym dojścia i dojazdy, również w postaci nieoznaczonych w planie ciągów pieszo-jezdnych, o których mowa w przepisach o drogach publicznych, wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią przydrożną; drogi wewnętrzne mogą być własnością i lub we władaniu gminy, czyli być gminnymi drogami (ulicami) w rozumieniu przepisów o samorządzie gminnym, ale ze względu na parametry techniczne nie mogą zostać zaliczone do dróg publicznych;
- 22) miejsc postojowych – należy przez to rozumieć zarówno miejsca postojowe, miejsca postojowo – garażowe jak i miejsca garażowe;
- 23) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, elektroenergetyce, ciepłownictwu, gazownictwu, gospodarowaniu odpadami, telekomunikacji, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej;
- 24) wielofunkcyjności terenu – należy przez to rozumieć teren przeznaczony pod dwie lub więcej funkcji, na którym można realizować jedną z tych funkcji, dwie lub wszystkie wskazane funkcje jednocześnie, pod warunkiem, że bez względu na to którą z funkcji się realizuje zasady zagospodarowania, takie jak:

wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, gabaryty obiektów, geometria dachów są jednakowe;

- 25) reklamie - należy przez to rozumieć przekaz informacyjny o towarach i usługach w jakiegokolwiek formie wizualnej;
- 26) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć tablicę zawierającą informację o rodzaju działalności prowadzonej na działce budowlanej;
- 27) stawce jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym, liczoną od kwoty wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 28) przepisów odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 8. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 2;
- 2) lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

§ 9.1. 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 i zabudowy usługowej – oznaczone symbolami przeznaczenia MN/U;
- 2) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem przeznaczenia U/MW;
- 3) tereny dróg publicznych:
 - a) klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-L,
 - b) klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolami przeznaczenia KD-D;
- 4) teren dróg wewnętrznych – oznaczony symbolem przeznaczenia KDW.

§ 10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego polegające na:

- 1) ustanowieniu jednakowej geometrii dachów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 2) 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 w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10 m w miejscach sytuowania bram wjazdowych nakazuje się wycofanie ogrodzeń o 2 m,
 - c) nakazuje się stosowanie wyłącznie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu; zezwala się, aby zadaszone miejsca na pojemniki na odpady (śmiećniki) były wkomponowane w ogrodzenia,
 - d) ogrodzenia pełne (nieażurowe) nie mogą być wyższe niż 0,6 m od poziomu terenu, pod warunkiem pozostawienia otworów w poziomie gruntu, umożliwiających przemieszczanie się małych zwierząt,

- e) zakazuje się ogrodzeń z gotowych prefabrykatów betonowych o gabarytach jednego przęsła ogrodzeniowego, dopuszcza się stosowanie betonowych elementów drobnowymiarowych, to znaczy elementów których wszystkie wymiary są mniejsze od wymiarów przęsła;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicach z działkami sąsiednimi;
- 4) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych wykonanych z tworzyw sztucznych, w tym sidingu;
- 5) ustala się następujące wymagania dla tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych:
 - a) dopuszcza się ich umieszczanie wyłącznie dla osób prowadzących działalność na obszarze objętym planem,
 - b) zakazuje się mocowania ich na drzewach i w zasięgu ich koron oraz na obiektach małej architektury,
 - c) zakazuje się lokalizowania reklam o zmiennej treści, w tym telebimów,
 - d) pojedyncze reklamy nie mogą przekraczać powierzchni 5 m²;
 - e) na terenie 1MN/U:
 - zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych,
 - dopuszcza się tablice informacyjne o powierzchni nie większej niż 3 m²;
- 6) nakazuje się w granicach każdego z terenów dróg publicznych wyznaczonego liniami rozgraniczającymi stosowanie jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki;
- 7) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo – usługowych, oraz obiektów kontenerowych i garaży blaszanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy, w granicach terenu budowy na czas realizacji pozwolenia na budowę.

§ 11.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) uciążliwość związana z wykonywaniem usług musi zamykać się w granicach terenu, do którego powodujący uciążliwość ma tytuł prawny – powyższe nie dotyczy dróg publicznych oraz urządzeń telekomunikacji;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych i o ograniczonej uciążliwości;
- 3) zalicza się tereny oznaczone symbolami: MN/U, U/MW i do terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi;

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

- 1) szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno – budowlanego miasta Góra Kalwaria, obejmującą cały obszar objęty planem.

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

2. Ustala 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 dla terenów:
 - a) MN/U – 500 m²,

- b) U/MW – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla terenów:
 - a) MN/U – 20 m,
 - b) U/MW – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek ewidencyjnych w stosunku linii rozgraniczającej dróg:
 - a) w przypadku scalenia sąsiednich działek ewidencyjnych dopuszcza się zachowanie dotychczasowego kąta,
 - b) w przypadku nowych podziałów kąt nie powinien różnić się więcej niż 10o od kątów granic działek sąsiednich.

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

- 1) w przypadku obiektów budowlanych powstałych przed wejściem w życie planu, dopuszcza się:
 - a) ich remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, o ile nie uniemożliwia to wprowadzenia ustaleń planu na sąsiednich działkach budowlanych, również w przypadku jeżeli:
 - ich sposób użytkowania jest inny niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, na którym się znajdują,
 - działki, na których się znajdują są mniejsze od minimalnych parametrów działek budowlanych ustalonych dla danych terenów,
 - b) ich remonty i przebudowę także w sytuacji jeśli:
 - ich usytuowanie jest niezgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - ich wysokość jest niezgodna z parametrami określonymi dla terenów, na których się znajdują,
 - c) ich rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:
 - nie spowoduje ona przekroczenia parametrów określonych ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - w przypadku budynków i obiektów usytuowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, rozbudowa nie przekroczy tej linii;
- 2) dopuszcza się przy rozbudowie i nadbudowie budynków powstałych przed wejściem w życie planu zachowanie dotychczasowych kątów nachylenia połaci dachowych;
- 3) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości dla nie będących budynkami punktowych obiektów budowlanych, związanych z infrastrukturą, jak maszty, anteny oraz inne obiekty o podobnym charakterze;
- 4) wymagania dotyczące frontów działek nie dotyczą działek które stanowią dojazdy do budynków;
- 5) dopuszcza się powstanie budynków, budowli i urządzeń obsługi inżynierskiej, nie oznaczonych na rysunku planu a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

3. Nie ustala się zakazu zabudowy na żadnym z terenów.

4. Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych niż minimalne parametry ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem 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 infrastruktury technicznej.

5. Ustala się, że wskaźniki intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określa się w odniesieniu do działki budowlanej;

§ 15.1. 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 powstanie dodatkowych dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, jako dojść i dojazdów w postaci ciągów pieszo-jezdných, pod warunkiem:
 - a) że ich szerokość nie powinna być mniejsza niż:
 - 6,0 m, przy obsłudze nie więcej niż 4 działek budowlanych,
 - 8,0 m przy obsłudze więcej niż 4 działek budowlanych,
 - b) w przypadku nieprzelotowej drogi wewnętrznej, dłuższej niż 50 m należy wykonać zawrotkę o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m;
 - 3) dopuszcza się powstanie dodatkowych elementów układu komunikacyjnego, nie oznaczonych na rysunku planu, to znaczy ciągów pieszych, parkingów i ścieżek rowerowych;
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, przy zastosowaniu następujących wskaźników:
 - a) dla terenów MN/U – minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, przy prowadzeniu usług dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe na lokal usługowy oraz 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej tych usług,
 - b) dla terenów U/MW:
 - minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej do 65 m² włącznie oraz 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej powyżej 65 m², w zabudowie wielorodzinnej,
 - w przypadku obiektów handlowych minimum 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 4 miejsca na lokal usługowy;
 - w przypadku obiektów gastronomicznych minimum 1,5 miejsca postojowego na 4 stanowiska konsumpcyjne w lokalu,
 - w przypadku pozostałych usług 2 miejsca postojowe na lokal usługowy oraz 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej tych usług;
 - 5) miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej istniejącej i projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) wykonanie pełnego uzbrojenia terenu to znaczy:
 - a) sieci wodociągowej z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej (zasilającej średniego i niskiego napięcia oraz oświetleniowej),
 - d) sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
 - e) sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) obowiązek podłączenia wszystkich obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
 - 3) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów gaśniczych;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące gminne ujęcia wody,
 - 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się, że docelowo odbiornikiem ścieków bytowo – gospodarczych będzie istniejąca sieć kanalizacji ściekowej w ul. Kalwaryjskiej,
 - b) zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków,

- c) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 6) w zakresie wód opadowych:
- a) ustala się obowiązek zagospodarowywania wód opadowych powierzchniowo w granicach działki budowlanej,
- b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków do gruntu,
- c) ustala się obowiązek przy realizacji inwestycji zmniejszającej powierzchnię biologicznie czynną do mniej niż 50% sporządzenia bilansu wód opadowych, uwzględniającego chłonność gruntu i wskazania sposobu ich zagospodarowania, zapobiegającego zalewaniu sąsiednich nieruchomości,
- d) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z dróg układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów odwadniających,
- e) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni o trwałej nawierzchni, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów muszą zostać podczyszczone przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych lub rowów odwadniających,
- f) ustala się ochronę istniejących rowów odwadniających poprzez:
- zakaz zasypywania istniejących rowów odwadniających,
 - nakaz zachowania ich drożności,
 - nakaz wykonania przepustów pod drogami, które będą realizowane w kolizji z rowami,
 - dopuszcza się przekrycie rowów odwadniających z zachowaniem ich drożności,
 - nakaz wykonania inwestycji liniowych kolidujących z rowami w sposób nie ograniczający funkcjonowania rowów;
- g) dopuszcza się powstanie rowów odwadniających nieoznaczonych na rysunku planu oraz rozbudowę rowów istniejących, z możliwością zastosowania przepompowni;
- 7) 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 obowiązujących aktów prawnych w ochronie środowiska,
- b) dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego;
- 8) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się selektywną zbiórkę odpadów i ich wywóz na wysypisko poza obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych,
- b) prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach, przy czym dopuszcza się w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,
- c) stosowanie linii elektroenergetycznych napowietrznych oraz stacji transformatorowych SN/nN słupowych,
- d) dopuszcza się stosowanie linii elektroenergetycznych kablowych oraz stacji transformatorowych SN/nN wewnętrznych,
- e) zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami energetycznymi drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekroczyć 3 m oraz nakaz przycinania drzew i krzewów już rosnących do wysokości nie przekraczającej 3 m;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- a) linie ogrodzeń powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od gazociągu,
 - b) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe, otwierane na zewnątrz od strony drogi, powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią,
 - c) gazociągi, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię,
 - d) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się:
- a) że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń w sposób nie ograniczający zgodnego z ustaleniami planu zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 16. Dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 17.1. Ustala się, przeznaczenie terenów wielofunkcyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **5MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, przeznaczone pod:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 2) budynki usługowe;
- 3) budynki towarzyszące;
- 4) obiekty towarzyszące.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,8;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla terenów:
 - a) 1MN/U i 2MN/U – nie więcej niż 12 m,
 - b) 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U – nie więcej niż 14 m;
- 5) gabaryty zabudowy dla terenów:
 - a) 1MN/U i 2MN/U – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie mniej niż 25o;

3. Ustala się obowiązek realizacji usług co najmniej w parterach budynków usytuowanych na terenie 2MN/U.

4. Ustala się możliwość zachowania istniejącej zabudowy wielorodzinnej z prawem do remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, bez prawa do budowy nowego budynku wielorodzinnego w miejscu po rozbiórce budynku istniejącego.

5. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U ustala się obowiązek sytuowania obiektów budowlanych równoległe do linii zabudowy od strony ul. Kalwaryjskiej;

6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 23%.

§ 18.1. Ustala się przeznaczenie terenu wielofunkcyjnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MW** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przeznaczony pod:

- 1) budynki usługowe;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 3) budynki mieszkalne wielorodzinne z lokalami usługowymi;
- 4) budynki towarzyszące;
- 5) obiekty towarzyszące.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,2;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – nie mniej niż 1,0;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 15,5 m;
- 5) gabaryty zabudowy – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci nie mniej niż 25o, z dopuszczeniem dachów o mniejszych kątach nachylenia w zabudowie wielorodzinnej.

3. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 25 %.

§ 19.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, **1KD-D**, **2KD-D** – drogi publiczne.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-L** – fragment drogi klasy lokalnej, w granicach planu znajduje się jej część o szerokości 6 m;
- 2) **1KD-D**, **2KD-D** – drogi klasy dojazdowej o szerokościach w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych należy umieścić jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, chodnik, oświetlenie oraz uzbrojenie inżynieryjne to znaczy sieci kanalizacji sanitarnych, sieć gazociągową, linię średniego i niskiego napięcia, oświetlenia ulicznego, infrastrukturę telekomunikacyjną oraz systemy odwadniające;
- 4) dopuszcza się częściowe sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów w pasie drogowym drogi **2KD-D**; dopuszcza się ich uwzględnianie przy bilansowaniu miejsc postojowych na terenie **U/MW**.

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

4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** – fragment drogi wewnętrznej, której część znajduje się poza obszarem objętym planem – szerokość zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się zasady zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej **KDW** – droga zakończona zawrotką – w liniach rozgraniczających należy stosować nawierzchnie utwardzone bez podziału na jezdnię i chodnik oraz umieścić oświetlenie.

6. Ustala się dla terenu drogi wewnętrznej **KDW** stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20. W granicach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Papczyńskiego – etap 1, przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Sportowa Łąki w Górze Kalwarii, uchwalonego uchwałą Nr 302/XXXIV/2001 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2001 r., opublikowaną w Dz. Urz. woj. Mazowieckiego z 2001 r. Nr 133 poz. 1839.

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

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

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

¹⁾ z dnia 01. 09. 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 645).

²⁾ z dnia 01. 01. 2013 (Dz. U. z 2012 r. poz. 951), z dnia 21. 01. 2012 r.(Dz. U. z 2012 r. poz. 1445), z dnia 23. 01. 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 21), z dnia 8 marca 2013 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 405).

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Bugno

