

**UCHWAŁA Nr 243/XXVIII/2000
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 15 listopada 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragment wsi Sierzchów.

(Warszawa, dnia 25 stycznia 2001 r.)

Działając na podstawie art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) i w związku z uchwałą nr 80/XIV/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragmentu wsi Sierzchów Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala co następuje:

**CZĘŚĆ A
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 42/VI/94 z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.U. Województwa Warszawskiego Nr 23, poz. 815 z późniejszymi zmianami) - wprowadzając nowe ustalenia planu zawarte w części B uchwały oraz na rysunku planu wykonanym w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Wprowadza się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria polegające na:

- 1) regulacji istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- 2) zmianie przeznaczenia terenu w wybranych obszarach gminy,
- 3) aktualizacji ustaleń tekstu planu dla całego obszaru objętego tym planem.

2. Zmiany o których mowa w ust. 1 wynikają z konieczności dostosowania dotychczasowych ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych oraz uchwały rady miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, stanowiące przepis gminny.
2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 1000.
3. Jednostce strukturalnej należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami literowymi.
4. Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu.
5. Terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami).
6. Działce - należy przez to rozumieć nieruchomości lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.
7. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 35% powierzchni danego terenu.
8. Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.
9. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.

§ 4. Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmujące gminę Góra Kalwaria - wieś Sierzchów przedstawiono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 4 w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów budowlanych i poprawę ładu przestrzennego tych fragmentów gminy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań.

CZĘŚĆ B USTALENIA PLANU

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 6. Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach strukturalnych.

§ 7. Plan wyodrębnia jednostki strukturalne w oparciu o istniejący bądź projektowany układ komunikacyjny

1. Dla obszaru każdej jednostki strukturalnej wymienionej w § 9 plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione w § 8 niniejszej uchwały,

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,

b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego.

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zasady i warunki podziału terenów na działki.

2. Ustalenia planu dotyczą terenów położonych w granicach określonych w § 4 niniejszej uchwały i na rysunku planu.

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

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające dróg (ulic),
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- linie rozgraniczające dróg powiatowych i dojazdowych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

2) tereny pasów uliczno - drogowego oznaczone na rysunku planu symbolami KL i KD.

2. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).

3. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

Rozdział II Przeznaczenie terenów

§ 10. 1. Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,

2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,

3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

§ 11. 1. Plan wyznacza "Tereny dróg - K..." z podstawowym przeznaczeniem pod drogi i urządzenia związane z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których szczegółowe ustalenia określono w § 20:

1) droga lokalna - symbol KL,

2) drogi dojazdowe - symbol KD.

2. Plan ustala podział dróg ze względów funkcjonalno - technicznych na klasy L i D zgodnie z

obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

Rozdział III Ochrona środowiska

§ 12. 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania kanałów ściekowych,
- 2) realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska dla określonych w przepisach szczególnych,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

a) przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 45 dB/A, a w porze nocnej 40 dB/A,

b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,

4) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

2. W zakresie ogrzewania lokalnego w całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

3. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

5. Plan ustala dla budownictwa na terenach zmeliorowanych konieczność dokonania odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkowaniem tych urządzeń. Na etapie sporządzania projektu zagospodarowania przestrzennego terenu konieczne jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych - Inspektoratu w Piasecznie, na przełożenie sieci drenażowej oraz prowadzenie budowy pod jego nadzorem.

Rozdział IV Infrastruktura techniczna

§ 13. Plan ustala zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym, z istniejącego wodociągu wsi Sierzychów - Dobiesz - dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1.

§ 14. 1. Plan ustala:

1) odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków w systemie indywidualnym - dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1,

2) konieczność okresowego opróżniania zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków sanitarnych taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego.

2. Plan ustala konieczność podczyszczania wód deszczowych (potencjalnie zanieczyszczonych) przed ich zrzutem z powierzchni utwardzonych do odbiorników.

§ 15. 1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną są istniejące stacje transformatorowe.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala:

1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,

2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,

3) lokalizowanie stacji transformatorowych 15/04 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic.

4. Plan dopuszcza:

1) przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,

- 2) lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04kV w liniach rozgraniczających ulic,
 - 3) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
5. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu.

§ 16. Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi, tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną.

§ 17. 1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia i niskiego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie gminy stacjami redukcyjno - pomiarowymi.

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

4. Plan ustala:

- 1) przebieg linii ogrodzeń na terenach mieszkaniowych minimum 0,5m od gazociągu,
- 2) umieszczenie szafki gazowej na terenach mieszkaniowych w linii parkanu, otwieraną w kierunku ulicy.

5. Plan ustala podstawowe odległości bezpieczne dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki technicznej jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§ 18. 1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

CZĘŚĆ C

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

Rozdział V

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Dla nowej zabudowy jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem MN plan ustala realizację na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej,
- 3) minimalne szerokości wydzielonych działek na terenach rolnych nie powinny być mniejsze niż 18m,
- 4) minimalne szerokości wydzielonych działek na terenach leśnych nie powinny być mniejsze niż 25m.

2. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji (jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym),
- 2) minimum nachylenia połaci dachu 25⁰,
- 3) maximum nachylenia połaci dachu 45⁰,
- 4) zastosowania jednolitej kolorystki dachów,
- 5) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegola) lub blacha powlekana w kształcie dachówki,
- 6) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 65% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m²

powierzchni użytkowej,

2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

6. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

CZĘŚĆ D

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział VI

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego

§ 20. 1. Plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających i przekrój ulicy dla poszczególnych klas dróg oznaczonych w planie symbolami KL i KD, o których mowa w § 11.

2. Dla dróg lokalnych i dojazdowych:

	Symbol na planie
Klasa drogi Szerokość w liniach rozgraniczających Przekrój ulicy (ilość jezdni/ilość pasów)	
L 12m 1/2	1KL
D 10m 1/2	2KD
D 10m 1/1	3KD

3. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.

5. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych: Z, L i D - 5m od projektowanej linii rozgraniczającej.

CZĘŚĆ E

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 15%.

§ 22. Na obszarach objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 42/VI/94 z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.U. Województwa Nr 23 z dnia 2 grudnia 1994r. poz. 815).

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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