

## 1468

### UCHWAŁA Nr 357/XXV/2004 RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 3 grudnia 2004 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 10 maja 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w oparciu o: uchwałę nr 145/XIII/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów; uchwałę nr 197/XV/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 12 grudnia 2003r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów - część II (fragment obrębu geodezyjnego PGR – Moczydłów); Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 261/XXX/2000 z dnia 19 grudnia 2000r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, uchwała co następuje:

#### Dział I

#### Ustalenia ogólne

#### Rozdział 1

#### Zakres obowiązywania planu

#### § 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów w gminie Góra Kalwaria, 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 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań wła-

snych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

#### § 2.

Granica planu została oznaczona na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

#### § 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4.

1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.

2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - granica planu;
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
  - obowiązujące linie zabudowy,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - symbole literowe i cyfrowe określające przeznaczenie terenu.
3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych i odrębnych aktów prawnych obowiązujących na obszarze objętym planem:
  - obiekt wpisany do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - znaczenie zasięgu stref ochrony konserwatorskiej,
  - oznaczenie zasięgu stref oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
  - oznaczenie granicy strefy oddziaływania hałasu od tras komunikacyjnych,
4. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

Ustalenia ogólne dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

**Wyjaśnienie używanych pojęć**

§ 6.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Górze Kalwarii w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Moczydłów,
2. przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć taką funkcję przestrzenną ustaloną w planie lub zespót dwóch takich funkcji (funkcja mieszana), które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
5. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone w planie rodzaje przeznaczenia o znaczeniu drugorzędym wobec funkcji podstawowej, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6. liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
7. liniach proponowanych podziałów geodezyjnych – należy przez to rozumieć zalecane w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi,
8. obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu określające obowiązkowe usytuowanie frontowej elewacji (główniej ściany budynku), bez uwzględnienia balkonów, logii, werand i schodów zewnętrznych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,0 metra oraz elementów wejścia do budynku,
9. liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu,
10. usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
  - nieuciążliwe – to jest usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska,
  - uciążliwe – to jest usługi, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące pogorszyć stan środowiska lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagany, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

11. maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu terenu (gruntu rodzimego) przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej górnej krawędzi dachu,
12. obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
  - strefy ochrony konserwatorskiej,
  - obiekt wpisany do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - kapliczki przydrożne.
13. strefach potencjalnej uciążliwości - należy przez to rozumieć ustanowione w planie strefy, zaznaczone na rysunku planu, w których oddziaływanie istniejących i projektowanych obiektów i terenów może stanowić uciążliwość dla terenów sąsiednich; w szczególności strefami takimi są:
  - strefy oddziaływania pól elektromagnetycznych od linii elektroenergetycznych,
  - strefy oddziaływania hałasu od tras komunikacyjnych.
14. minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym, do całkowitej powierzchni działki.

#### Rozdział 3

### **Przepisy ogólne dotyczące zasad przeznaczenia oraz warunków i sposobów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów na całym obszarze objętym planem**

#### § 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunkach planu.
2. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów funkcjonalnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych - oznaczone symbolem MN/U,
  - tereny zabudowy usług nieuciążliwych z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej - oznaczone symbolem U/MN.

3. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:
  - tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej - oznaczone symbolem KDZ,
  - tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem KDL,
  - tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem KDD.

#### § 8.

Przebieg linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań dróg i ulic może być skorygowany, nawet w przypadku gdy są to linie o uściślonym przebiegu, bez konieczności zmiany planu, w trakcie opracowania danych technicznych ulic.

#### § 9.

1. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.
2. Wszelka zabudowa na terenach funkcjonalnych, na których ustalono nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.
3. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony tych ulic od których wyznaczono te linie zabudowy.
4. Ustala się następujące minimalne odległości zabudowy od linii rozgraniczającej dróg publicznych oznaczonych symbolem:
  - KDZ - 6m.
  - KDD i KDL - 5m.
5. W przypadku, gdy plan nie wskazuje nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich ustaleń planu, w tym zapisów rozdziału o ochronie środowiska.

#### § 10.

Na terenach objętych planem zasady kształtowania zabudowy ustala się następująco:

- 1) Maksymalna wysokość nowej zabudowy oraz istniejących budynków po nadbudowaniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- 2) Zasada, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli

- o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami),
- 3) Na terenach objętych ustaleniami planu nowa zabudowa mieszkaniowa powinna być kryta stromymi dachami, o nachyleniu w przedziale od 30° do 45° (w zależności od użytego materiału);
  - 4) Na terenach objętych ustaleniami planu dla budynków gospodarczych i garażowych oraz dla zabudowy usługowej wolnostojącej ustala się nachylenie dachu od 15° do 45° (w zależności od użytego materiału);

§ 11.

W zakresie lokalizacji ogrodzeń, bram i furtek plan ustala:

- 1) Linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie, a ich wysokość nie powinna być wyższa niż 2,2 metra.
- 2) Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu, a łączna powierzchnia prześwitów umożliwiająca naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min. 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami.
- 3) Bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach o szerokości mniejszej niż 10 m. muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do linii rozgraniczającej ustalonej w planie.
- 4) Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki.
- 5) Linia ogrodzenia winna przebiegać w odległości min. 0,5m od gazociągu.

§ 12.

W zakresie lokalizowania znaków informacyjno-plastycznych i reklam plan ustala:

- 1) Na obszarze objętym planem zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam, z wyjątkiem terenu [1] U/MN.
- 2) Na terenie [1] U/MN oraz wzdłuż dróg oznaczonych symbolami KDZ i KDL, dopuszcza się sytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam pod warunkiem, że powierzchnia reklamy nie przekroczy 3m<sup>2</sup>.
- 3) Usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego.
- 4) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-

plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 3m<sup>2</sup>.

- 5) Na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizowanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup>.
- 6) Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania - obowiązują ustalenia ust. 3.
- 7) Ustalenia ust. 1-6 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 13.

Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:

- wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę.

§ 14.

Zabrania się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

Rozdział 4

**Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości**

§ 15.

Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:

- 1) Ustala się obowiązek wydzielenia nowych działek budowlanych zgodnie z normatywami ustalonymi dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych i rodzajów zabudowy;
- 2) Nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg i dojazdów niepublicznych do obsługi działek,
- 3) W wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmen-

tów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,

4) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określona w par. 18 wyjątkowo:

- w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydzielony zostanie teren zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w par. 18,
- w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
- w celu wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;

§ 16.

Działki przeznaczone do wydzielenia należy wyznaczać w oparciu o linie rozgraniczające.

§ 17.

Na obszarze planu ustala się konieczność wydzielenia terenów dla wewnętrznego układu komunikacyjnego przy uwzględnieniu następujących zasad:

- 1) Nowy układ granic zapewni bezpośredni dostęp do drogi (ulicy) publicznej lub wewnętrznej, o której dalej mowa w pkt 2,
- 2) Dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi/ulice wewnętrzne stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne,
- 3) Drogi/ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości, które do nich przylegają, a ich szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż:
  - 8 m dla sięgaczy i dróg dojazdowych o długości większej niż 150 mb;
  - 6 m dla pozostałych sięgaczy i dróg dojazdowych.

§ 18.

1. Określa się, że wielkości działek przeznaczonych pod następujące rodzaje zabudowy nie będzie mniejsza niż:

- 1) 2.000m<sup>2</sup> - dla terenów przeznaczonych dla zabudowy usługowej wolnostojącej, dla zabudowy usługowej z wbudowanym lokalem mieszkalnym, dla zabudowy usługowej wolnostojącej oraz budynku mieszkalnego jednorodzinnej wolnostojącej - na terenach oznaczonych symbolami U/MN i MN/U,

- 2) 1.000m<sup>2</sup> - dla terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej, w tym z wbudowanymi lokalami usługowymi oraz z wolnostojącymi budynkami gospodarczymi - na terenach oznaczonych symbolami U/MN, MN/U,

- 3) 600m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej, w tym z wbudowanymi lokalami usługowymi - na terenie oznaczonym symbolem [2] MN/U.

2. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ustępu 1, w zakresie minimalnej powierzchni działki pod zabudowę, nie więcej jednak niż o 10%.

3. Istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały własnościowe, nie spełniające ustaleń ust. 1 i 2, zachowuje się i dopuszcza pod zainwestowanie przy zachowaniu pozostałych ustaleń wynikających z zapisów dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, z wyjątkiem zapisów dotyczących powierzchni działek.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dóbr kultury

§ 19.

1. W razie ujawnienia podczas robót ziemnych lub budowlanych przedmiotu posiadającego cechy zabytku - należy niezwłocznie powiadomić właściwy organ Służby Ochrony Zabytków, zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty do czasu wydania przez ten organ odpowiednich zarządzeń.
2. Plan wskazuje obiekt zabytkowy, którym jest chałupa drewniana oznaczona na rysunku planu, wpisana do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
3. Wszelkie działania inwestycyjne związane z tym obiektem wymagają uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem ich właściwemu organowi,
4. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerami 61-68/45, 62-68/12, 62-68/16.
5. Na obszarze stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych plan ustala:
  - 1) obowiązek uzgadniania przez organa samorządowe z wojewódzkim konserwatorem zabytków- przed wydaniem pozwolenia na budowę - wszelkich zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji kubaturowych, komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, realizacji ogrodzeń działek oraz robót ziemnych, w tym niwelacyjnych - na

- ruszających istniejący stan chronionych stanowisk i stref archeologicznych,
- 2) Zmiany w użytkowaniu terenu oraz realizację planowanych i uzgodnionych inwestycji - uzależnia się od:
    - a) przeprowadzenia (w sposób i na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) archeologicznych badań wykopaliskowych,
    - b) zapewnienia stałego nadzoru archeologa przy wszelkich robotach ziemnych, związanych z realizacją zamierzonej inwestycji - z rygiem zamiany nadzoru na badania wykopaliskowe - w przypadku ujawnienia w wykopach budowlanych obiektów archeologicznych,
  - 3) Szczegółowy zakres badań i prac archeologicznych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie uzgadniania zamierzonych zmian w użytkowaniu terenu i planowanych inwestycji,
  - 4) W planowaniu działań inwestycyjnych należy uwzględnić sezonowy charakter badań archeologicznych, dla przeprowadzenia których najdogodniejszym jest okres od maja do września.
  - 5) W uzgodnieniach z wojewódzkim konserwatorem zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska archeologicznego lub numer strefy konserwatorskiej.
6. Plan ustala ochronę, zachowanie i konieczną modernizację istniejących krzyży i kapliczek przydrożnych.

#### Rozdział 6

##### Zasady ochrony i kształtowania środowiska

###### § 20.

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) Ustala się nakaz maksymalnej ochrony istniejącej szaty roślinnej cennej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 2) Ustala się 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, w tym: pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych,
- 3) Zakazuje się lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o

oddziaływaniu na środowisku jest lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,

- 4) Ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych oraz rowów melioracyjnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 5) Należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych,
- 6) Ustala się nakaz stosowania rozwiązań związanych z gospodarką wodno-ściekową, zgodnie z przepisami sanitarnymi,
- 7) Wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci miejskich po ich realizacji,
  - a) w celu ochrony powietrza plan ustala ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
  - b) na całym obszarze objętym planem w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację kominów pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynków.
- 8) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki,
- 9) Plan określa minimalną wielkość działki zgodnie z ustaleniami par. 15,
- 10) Plan określa minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

#### Rozdział 7

##### Ustalenia dla obszarów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony środowiska i zdrowia ludzi

###### § 21.

1. Wprowadza się szczególne uwarunkowania dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu potencjalnej:
  - strefy szkodliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia,

- strefy oddziaływania hałasu od tras komunikacyjnych.
  - 2. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości określonych w pkt 1
  - 3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt stały ludzi w zasięgu uciążliwości, o których mowa w pkt. 2, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości.
  - 4. Ustala się zasięg potencjalne strefy szkodliwego oddziaływania elektroenergetycznej linii średniego napięcia wynoszącej po 5 metrów w każdą stronę od osi linii napowietrznych.
  - 5. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 4 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj:
    - 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
    - 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków wymagających szczególnej ochrony, jak żłobki, przedszkola i podobne.
  - 6. Powyższe strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych – wynikające ze szkodliwego oddziaływania pola elektromagnetycznego – mogą być weryfikowane przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach szczególnych (w uzgodnieniu z zarządzającym siecią).
  - 7. Ustala się zasięgi potencjalnych stref możliwe oddziaływania akustycznego szlaków komunikacyjnych, wynoszące 25 metrów, licząc w każdą stronę od krawędzi jezdni - dla dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ,
  - 8. Na terenach położonych w zasięgu stref, o których mowa w ust. 6 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz sytuowania budynków oświetlenia i służby zdrowia;
- Rozdział 8**  
**Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i parkingów**  
§ 22.
1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w miarę możliwości przez tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych.
  2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, po zawarciu odpowiedniej umowy pomiędzy inwestorem a właścicielem terenu.
  3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:
    - a) wszystkie budynki oraz działki budowlane powinny być podłączone docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
    - b) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków.
    - c) na działkach budowlanych gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach poniżej 1.5 m w stosunku do powierzchni terenu, dopuszcza się dla mieszkalnictwa i usług z wyłączeniem usług wytwarzających ścieki do odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Zbiorniki będą mieć charakter tymczasowy i po realizacji sieci kanalizacyjnej powinny ulec likwidacji.
    - d) odprowadzenie wód deszczowych z terenów dróg (po podczyszczeniu) oraz działek budowlanych może nastąpić do gruntu w granicach działki.
    - e) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności.
  4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
    - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
  5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.

- b) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii kablowych lub napowietrznych 15 kV i 0,4 kV.
  - c) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia oraz plany rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia na energię elektryczną uzgodnione z właściwym zakładem energetycznym.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:
- a) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii.
  - b) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług.
  - c) trasy pod gazociągi należy rezerwować w liniach rozgraniczających dróg.
  - d) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości minimum 0.5 m od gazociągu.
  - e) dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
  - f) na całym obszarze objętym planem w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się realizację kominów pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynków.
7. Telekomunikacja.
- a) zachowuje się istniejącą kablową sieć telekomunikacyjną,
  - b) zaleca się docelową likwidację linii napowietrznych.
8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki odpadami:
- a) wszystkie odpady z terenu objętego planem muszą być składowane na składowisku odpadów komunalnych.
  - b) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

- c) dopuszcza się realizację zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów, obsługujących kilka działek budowlanych.
9. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe dla:
- a) zabudowy mieszkaniowej - 2 m.p./1 mieszkanie
  - b) usług - 3 m.p. / każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, jednak nie mniej niż 2 m.p.
10. W przypadku realizacji na działce zabudowy usługowo - mieszkaniowej, miejsca parkingowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

Dział I  
**Ustalenia szczegółowe**  
Rozdział 9  
**Szczegółowe ustalenia**  
**dla poszczególnych terenów**

§ 23.

1. Dla terenów [2, 3] MN/U plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu: teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i siedliskową, z możliwością przeprowadzenia remontu, przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany,
  - 2) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w formie wolnostojącej lub bliźniaczej) – z zastrzeżeniem na jednej działce można zrealizować jeden budynek mieszkalny - oraz usług i nieuciążliwego rzemiosła usługowego, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki,
  - 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej i szeregowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem [2] MN/U,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizowania na działce jednego budynku gospodarczego lub garażowego, parterowego o wysokości do 6 m. od poziomu gruntu rodzimego,
  - 5) zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej (z wyjątkiem ustaleń pkt 3), atrialnej i wielorodzinnej,
  - 6) zakazuje się realizacji obiektów usługowych o powierzchni większej niż 1.000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,



- 7) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych,
  - 8) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 12,0 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu rodzimego (w tym poddasze użytkowe),
  - 9) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy usługowej – do 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
  - 10) parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie działki własnej, na której obiekt będzie wznoszony- zgodnie z ustaleniami par. 22 pkt 9 i 10.
  - 11) nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię zgodną z właściwymi ustaleniami par. 15,
  - 12) front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 15m dla zabudowy wolnostojącej, dla zabudowy bliźniaczej min. 12m, dla zabudowy szeregowej 9m,
  - 13) nakazuje się architektury budynków nawiązujące do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 30<sup>o</sup> - 45<sup>o</sup> oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
  - 14) dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących ustala się dachy dwuspadowe o minimalnym spadku 25<sup>o</sup>,
  - 15) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu;
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolor od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
    - c) wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m. in. sidingu
3. obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice działek inwestycyjnych, obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 60%,
  - 3) zapisy pkt 2 nie dotyczą działek zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu.
4. Zabrania się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych
- § 24.
1. Dla terenów [1] U/MN plan ustala następujące podstawowe perspektywiczne przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - 1) Docelowo ustala się przeznaczenie terenu na funkcję:
      - a) usług nieuciążliwych, w tym nieuciążliwego rzemiosła, o znaczeniu lokalnym, związanych z potrzebami mieszkańców terenów sąsiednich,
      - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę obiektów usługowych bądź samodzielnych budynków wolnostojących,
    - 2) Dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego na każdej działce,
    - 3) Zakazuje się realizacji obiektów usługowych o powierzchni większej niż 1.000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz usług uciążliwych,
    - 4) Ustala się nieprzekraczalną wysokość nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wolnostojącej – do 12,0 m licząc od poziomu gruntu rodzimego do kalenicy (2 kondygnacje użytkowe),
    - 5) Ustala się nieprzekraczalną wysokość nowych budynków gospodarczych - 6,0 m. od poziomu gruntu rodzimego,
    - 6) Parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony- zgodnie z ustaleniami par. 22 pkt 9 i 10,
    - 7) Nowo tworzone działki pod zabudowę winny posiadać powierzchnię zgodną z właściwymi ustaleniami par. 15,
    - 8) Dostosowanie architektury budynków do otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zastosowanie dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu

- połaci w granicach 30° - 45° oraz tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 9) Dla budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących ustala się dachy dwuspadowe o minimalnym spadku 25°
  - 10) Ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
    - a) dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu,
    - b) elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego,
3. Obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska:
- a) zakaz lokalizacji obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice działek inwestycyjnych, obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nowo zabudowywanych działek nie może być mniejsza niż 50% ich powierzchni,
  - c) zapisy pkt. 2 nie dotyczą działek zabudowanych w dniu wejścia w życie ustaleń planu.
- Rozdział 10**  
**Szczegółowe ustalenia komunikacyjne**
- § 25.**
1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulice zbiorcze, lokalnej dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
  2. Ulice zbiorcze, lokalne i dojazdowe tworzą publiczny układ komunikacyjny,
  3. Sięgacze dojazdowe oznaczone jako proponowane podziały geodezyjne tworzą wewnętrzny układ komunikacyjny,
  4. W obszarze ustala się następujące ciągi komunikacyjne:
    - 1) projektowana droga przebiegająca w północnej granicy opracowania, klasy Z 1/2 (zbiorcza o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 1.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
    - 2) istniejąca droga przebiegająca we wschodniej granicy opracowania, kategorii powiatowej, klasy Z 1/2 (zbiorcza o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 2.KDZ - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
    - 3) istniejąca droga przebiegająca w południowej granicy opracowania, kategorii gminnej, klasy L 1/2 (lokalna o przekroju 1x2 pasy ruchu) oznaczona symbolem 1. KDL - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
    - 4) projektowana ulica dojazdowa, kategorii gminnej, klasy KDD 1/2, położona w zachodniej granicy opracowania, oznaczona symbolem 1KDD - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m.,
    - 5) nowotworzone sięgacze dojazdowe o długości większej niż 150 m – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.,
    - 6) pozostałe nowotworzone sięgacze dojazdowe – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- § 26.**
1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
  2. Zachowuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowania szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 4,0 m.,
- § 27.**
- 1) Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.
  - 2) Docelowo ustala się konieczność odprowadzania ścieków deszczowych z ulic układu podstawowego systemem kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.
  - 3) Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do istniejących, otwartych rowów melioracyjnych po podczyszczeniu.
- § 28.**
- 1) Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

- 2) Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic układu obsługującego poza jezdniami, jednak tylko na tych ulicach, których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 15,0 m.
- 3) Ustalenia ust. 2 nie dotyczą dróg zbiorczych (KDZ), w których nie dopuszcza się, poza wyjątkami uzgodnionymi z zarządzającym drogą, realizacji miejsc postojowych.

Dział III  
**Ustalenia przejściowe i końcowe**

Rozdział 11  
**Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 29.

Dla terenu objętego planem do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 30.

Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z zapisami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się:

1. zachowanie, przebudowę, rozbudowę i wymianę istniejących siedlisk rolniczych,
2. zachowanie istniejących obiektów usługowych, w tym istniejącego auto-szrotu,
3. zachowanie rolniczego użytkowania terenów przeznaczonych pod drogi publiczne.

§ 31.

Do czasu wprowadzenia zorganizowanego systemu odprowadzania ścieków dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych szamb przydomowych.

§ 32.

Do czasu przebudowy lub modernizacji plan dopuszcza zachowanie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 33.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

1. 30 % dla terenów U/MN
2. 20% dla terenów MN/U
3. 0% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych,
4. 0% dla terenów będących budowlanymi przed wejściem w życie niniejszej uchwały, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu.

§ 34.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998r. w części objętej planem.

§ 35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy, Góra Kalwaria.

§ 36.

Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz zamieszczenia na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 37.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Piotr Szela*