

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miast i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie

art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego w oparciu o uchwalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnej (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:
Piotr Szelaąg

10554

UCHWAŁA Nr 464/XXXV/2005

RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 5 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szymanów - część północno - zachodnia.

Na podstawie 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 156/XIII/2003 z dnia 23 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szymanów - część północno - zachodnia, Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając zgodność niniejszej uchwały ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 261/XXX/2002 z dnia 19 grudnia 2000r. uchwała co następuje:

Rozdział 1 Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szymanów - część północno - zachodnia w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej „planem”, polegający na zmianie przeznaczenia wybranych terenów z rolnych na budowlane mieszkaniowe z usługami oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

2. Plan składa się z następujących części:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącej 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 o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicą na rysunku planu, którą wyznaczają następujące linie:

- a) od zachodu - oś drogi Baniocha - Borowina (KDZ),
- b) od północy - wschodni brzeg drogi gruntowej, będący jednocześnie północną granicą administracyjną gminy Góra Kalwaria,
- c) od wschodu - wschodnia granica działki ew. nr 13,

d) od południa – południowa granica działki ew. nr 4/13 i jej przedłużenie w kierunku wschodnim, stanowiąca jednocześnie granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szymanów, uchwała Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 445/XLVI/2002 z dnia 23 maja 2002r.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN wraz z kolejnym numerem porządkowym,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U wraz z kolejnym numerem porządkowym,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN wraz z kolejnym numerem porządkowym,

4) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem KD: KDZ, KDD i KPJ wraz z kolejnym numerem porządkowym,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5.1. Rysunek planu odnosi wybrane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i cyfrowym,
- 5) oznaczenie nakazu obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej,
- 6) granica stanowiska archeologicznego,
- 7) granica terenów drenowanych.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatyczny i informacyjny:

- 1) wartościowe drzewa zalecane do zachowania,
- 2) podziały geodezyjne adaptowane,
- 3) podziały geodezyjne nowoproponowane,
- 4) podziały geodezyjne proponowane do likwidacji,
- 5) rejony lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4kV,
- 6) rejon lokalizacji pompowni ścieków,
- 7) rejon lokalizacji wjazdów na posesje.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych (o których mowa w rozdziale 3) w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem usta-

leń ogólnych dotyczących: zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad zapewnienia obsługi inżynierskiej (o których mowa w rozdziale 2).

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Górze Kalwarii dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Szymanów – część północno - zachodnia, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) zabudowie usługowej czy usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe – tj. których uciążliwość nie wykracza poza granice terenu 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,
 - b) uciążliwe – tj. nie spełniające wymogów określonych w pkt a), a mianowicie mogące pogorszyć stan środowiska, lub będące przedsięwzięciami, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagany,
- 9) funkcji produkcyjnej czy produkcji – należy przez to rozumieć działalność, w wyniku której wytwarzane są dobra materialne (seryjnie albo metodami przemysłowymi): wytwórczość (przedsiębiorstwa, fabryki) i rzemiosło (warsztaty). Produkcję dzieli się na nieuciążliwą i uciążliwą, odpowiednio jak usługi wymienione w pkt 8),
- 10) powierzchni biologicznie czynnej – należy rozumieć przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni zwirowych, grysowych i ażurowych,
- 11) działkach nowowydzielanych – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został po uprawomocnieniu się niniejszego planu lub wynika z rozwiązań przestrzennych planu (np. rozcięcie istniejącej działki na części w wyniku wytyczenia nowej drogi),
- 12) działkach istniejących – należy przez to rozumieć działki, których podział geodezyjny dokonany został przed uprawomocnieniem się niniejszego planu,
- 13) wskaźnikach intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynku do powierzchni działki, na której stoi ów budynek,
- 14) maksymalną wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną liczbę kondygnacji naziemnych oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 8. W zakresie kształtowania ogólnej struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) w obszarach przylegających do drogi (KDZ), lokalizację usług wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą,
- 2) w reszcie terenu lokalizację osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 3) plan wyklucza lokalizację następujących funkcji: uciążliwych usług, produkcji i przemysłu – w związku z sąsiedztwem zabudowy mieszkaniowej.

§ 9. W zakresie kształtowania ogólnej struktury przestrzennej plan ustala:

- 1) normatyw minimalnej wielkości nowowydzielanej działki budowlanej:
 - a) min. 2000m² dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej – tereny (U/MN), oraz wyjątkowo min. 1650m² w terenie oznaczonym symbolem (2U/MN)
 - b) min. 1500m² dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej – tereny (M_N/U),
 - c) min. 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej – tereny (MN) i (MN/U),
 - d) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
 - e) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej – normatyw minimalnej powierzchni działki dotyczy tej części działki, na której zlokalizowany będzie segment (połówka) bliźniaka,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach mniejszych niż ustalone w ppkt a), b) i c),
- 2) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
 - a) min. 70% dla działek mieszkaniowych – tereny (MN),
 - b) min. 50% dla działek o charakterze usługowo – mieszkaniowym – tereny (U/MN),
 - c) min. 50% dla działek o charakterze mieszkaniowo – usługowym – tereny (MN/U),
- 3) stosowanie zabudowy mieszkaniowej jako jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy szeregowej i wieloro-

dzinnej. Dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m,

- 4) odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic zgodnie z rysunkiem planu, a m.in.
 - a) min. 8m od drogi zbiorczej (KDZ),
 - b) min. 5m od dróg dojazdowych (KDD) i ciągów pieszo - jezdnych (KPJ),
 - c) min. 5m od granicy rowu melioracyjnego,
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy – max do 3 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max. 11m. Nie ogranicza się maksymalnej wysokości dla masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,
 - 6) plan dopuszcza lokalizowanie drugiego lub więcej obiektów na działce:
 - a) na działce mieszkaniowej (tereny (MN)), poza budynkiem mieszkalnym, drugiego budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 2 budynki,
 - b) na działce usługowo – mieszkaniowej (tereny (U/MN)), poza obiektem podstawowym drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
 - c) na działce mieszkaniowo - usługowej (tereny (MN/U), poza obiektem podstawowym drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
 - 7) ustala się zakaz lokalizowania obiektów o powierzchni sprzedażowej większej niż 1000m².
- § 10. W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru plan ustala:
- 1) stosowanie dachów o maksymalnym spadku 45 stopni, w kolorze czerwonym, brązowym lub zbliżonym do czerwonego i brązowego,
 - 2) stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, jasnym szarym, jasnym żółtym, jasnym beżowym i jasnym brązowym. Dopuszcza się stosowanie szkła, drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
 - 3) stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
 - a) całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60 m,
 - b) ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru

winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia,

- c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z przesłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 4) stosowanie reklam spełniających następujące warunki:
- a) zakaz instalowania reklam w przestrzeni ulic, pomiędzy ich liniami ograniczającymi,
 - b) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 3m² na terenie posesji, postuluje się wkomponowanie tych tablic w ogrodzenie lub w elewację budynku.

II. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego

§ 11. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego plan ustala:

- 1) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących wartościowych zadrzewień,
- 2) wyklucza się lokalizowanie uciążliwych funkcji usługowych, produkcyjnych i przemysłowych,
- 3) stosowanie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej o innym charakterze,
- 4) dopuszcza się lokalizację masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej wyłącznie w obszarach (U/MN),
- 5) plan postuluje sukcesywną likwidację prowizorycznej zabudowy oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych w miarę przekształcania w funkcje preferowane w obszarze; powyższe nie dotyczy terenów tymczasowo użytkowanych rolniczo.

§ 12. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury:

- 1) plan wskazuje stanowisko archeologiczne wraz z jego granicami, wyznaczając je na rysunku planu: strefa AZP-60-67/9 – ślady prehistorycznego osadnictwa z epoki kamienia z X-III wieku p.n.e,
- 2) w obszarze stanowiska archeologicznego plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę lub przed zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych

lanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,

- b) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
- c) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji,
- d) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

III. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

§ 13. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) zaleca się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu,
- 2) ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,
- 3) ustala się ochronę układu hydrograficznego:
 - a) na terenach zdrenowanych dla celów rolniczych, których zasięg przedstawiono na rysunku planu oraz w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych plan ustala obowiązek uzyskania uzgodnienia od właściwego inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych na etapie projektu zagospodarowania działki,
 - b) dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego bądź jego likwidację, z wymogiem uzgodnienia zmian z właściwym inspektorem Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 4) dla nowolokalizowanej i istniejącej zabudowy, ustala się obowiązek podłączenia do gminnych mediów inżynierskich w momencie ich wybudowania, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu,
- 5) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,

- 7) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
- 7) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sęczy, zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,
- 18) plan wyklucza lokalizację następujących funkcji: przemysłu i uciążliwej produkcji i innych funkcji uciążliwych.

§ 14. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

- 1) ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
 - a) min. 70% dla działek mieszkaniowych – tereny (MN),
 - b) min. 50% dla działek o charakterze usługowo – mieszkaniowym – tereny (U/MN),
 - c) min. 50% dla działek o charakterze mieszkaniowo - usługowym – tereny (MN/U),
- 2) ustala wprowadzenie zieleni izolacyjnej i ochronnej (drzew i krzewów) wzdłuż ulicy zbiorczej (KDZ) oraz obsadzenie szpalerem drzew wschodniej granicy obszarów (U/MN) oraz (MN/U),
- 3) ustala zasadę kształtowania zabudowy w stosunku do ulicy zbiorczej (KDZ) o podwyższonej uciążliwości:
 - a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej (KDZ) wyklucza się sytuowanie nowych budynków,
 - b) ustala się nakaz obsadzenia granic działek sąsiadujących z w/w trasą szpalerem izolacyjnej zieleni wysokiej oraz ustala się wymóg stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych w budynkach od strony w/w ulicy (np. okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej).

§ 15. W zakresie warunków wodno - gruntowych i ochrony powierzchni ziemi:

- 1) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sęczy, zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,
- 2) plan nakazuje kształtowanie powierzchni terenu na działkach w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych na sąsiednie tereny,

- 3) plan zakazuje samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 16. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowoprojektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (wnętrзовych lub słupowych) oraz kanalizacji telefonicznej,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie podanym w pkt 1),
- 3) w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się realizację sieci, o których mowa w pkt 1), poza liniami rozgraniczającymi, a w szczególności dotyczy to ciągów pieszo – jezdnych (KPJ).

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu grupowego „Baniocha” z ujęciem i stacją wodociągową zlokalizowanymi na terenie gminy Góra Kalwaria (na południe od Szymanowa),
- 2) rozbudowę sieci w oparciu o wodociąg w ulicy zbiorczej (KDZ).

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) odbiór ścieków z obszaru planu poprzez istniejący układ grawitacyjno – pompowy i dalej na południe na oczyszczalnię ścieków dla Góry Kalwarii znajdującą się w Moczydlowie lub Baniosze,
- 2) budowę rozdzielczego, ograniczonego do kanalizacji sanitarnej, systemu skanalizowania obszaru planu w oparciu o kanał grawitacyjny, pompownię ścieków i przewód tłoczny zlokalizowane w ulicy zbiorczej (KDZ),
- 3) zakazuje się odprowadzanie ścieków tak kanaltowe jak i powierzchniowe do gruntu,
- 4) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wplyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 5) nie planuje się budowy kanalizacji deszczowej; ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo

- z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej na działce własnej,
- 6) zakaz odprowadzania ścieków deszczowych do projektowanej kanalizacji sanitarnej,
 - 7) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi/manewrowymi ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczoną wodę,
 - 8) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia i zneutralizowania substancji szkodliwych dla środowiska,
 - 9) plan dopuszcza odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych do rowu melioracyjnego po ich wstępnym podczyszczeniu i na warunkach właściwego Zarządcy Urzędów Melioracyjnych.
- § 19. W zakresie ucieplownienia plan ustala:
- 1) ucieplownienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
 - 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna,
 - 3) plan dopuszcza stosowanie kominków w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem, że nie będą one stanowiły głównego źródła ogrzewania budynku.
- § 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:
- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji gazowej I stopnia w Słomczynie gazociągiem średniego ciśnienia we wschodniej części Szymanowa; przewiduje się perspektywiczne przełączenie sieci gazowej w Szymanowie na zasilanie z nowej stacji gazowej I stopnia w Czarnowie w gminie Konstancin Jeziora,
 - 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
 - 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
 - 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
 - 5) budowę nowych gazociągów w zgodności z warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe.
- § 21. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:
- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
 - 2) zasilanie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15kV „Góra Kalwaria” lub projektowanej stacji RPZ na terenie wsi Łubna, a dalej linią 15kV (częściowo skanalizowaną) wzdłuż ulicy zbiorczej (KDZ) po jej zachodniej stronie i poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - 3) wzdłuż północnej granicy obszaru przebiega jednotorowa linia napowietrzna 110kV relacji Piaseczno – Góra Kalwaria bez możliwości bezpośredniego przyłączenia do niej odbiorców, dla której obowiązują tzw. odległości bezpieczne, w których użytkowanie terenu jest ograniczone stosownymi przepisami (odległości te wynoszą 2x19m dla linii 110kV),
 - 4) nie przewiduje się budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych średnich i wysokich napięć na terenie objętym planem,
 - 5) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny oraz w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi.
- § 22. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej CA „Baniocha”, poprzez sieć rozdzielczą typu napowietrzego,
 - 2) rozbudowę kabli telekomunikacyjnych w drodze Baniocha – Borowina;
 - 3) na odcinku zwartej zabudowy postuluje się układanie kabli telekomunikacyjnych w kanałizacji.
- § 23. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:
- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym na gminne składowisko odpadów,
 - 2) zabezpieczenie możliwości segregowania odpadów w miejscu zbiórki, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz przepisami prawa miejscowego obowiązującymi w tym zakresie.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 24.1. Układ dróg publicznych na terenach objętych planem stanowią: istniejąca ulica zbiorcza (KDZ) oraz projektowane ulice dojazdowe (KDD), wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.

2. Układ komunikacyjny wspomagają wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (KPJ).

§ 25.1. Dla ulicy zbiorczej (KDZ), ustala się wyłączenie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu.

2. W wyjątkowych przypadkach, gdy nie jest możliwe odwrócenie wewnętrznego układu komunikacyjnego działki zabudowanej przed uchwaleniem planu względem nowego układu obsługującego (KD) lub (KPJ), dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek zabudowanych przed dniem uchwalenia planu od strony ulicy (KDZ) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu (rejony lokalizacji wjazdów na posesje) lub uzyskaniu uzgodnienia od właściwego zarządcy drogi.

3. Parametry linii rozgraniczających ulic zbiorczej (KDZ) muszą być dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§ 26.1. Plan ustala szerokości pasów terenu wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla poszczególnych ulic:

- 1) ulica zbiorcza (KDZ) – wschodnia linia rozgraniczająca – szerokość w liniach rozgraniczających 20m – jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 12m, po 1 pasie ruchu w każdym kierunku + pas awaryjny, postuluje się obsadzenie jezdni szpalerem zieleni wysokiej oraz stosowanie przejść pieszych w drugim poziomie,
- 2) ulice dojazdowe (KDD) – szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m – jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 5-6m, po 1 pasie ruchu w każdym kierunku,
- 3) wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (KPJ) – szerokość w liniach rozgraniczających 6m – jednoprzestrzenne bez wydzielania jezdni.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan dopuszcza wydzielanie pasów terenu pod wewnętrzne ciągi pieszo – jezdne (nie oznaczone na rysunku planu) o szerokości 6m w liniach rozgraniczających.

§ 27. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) Potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych.
- 2) Dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:
 - a) dla usług – min. 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
 - c) w przypadku lokalizowania zabudowy o funkcji mieszanej (usługowej i mieszkaniowej) miejsca parkingowe należy obliczyć dla każdej funkcji oddzielnie.
- 3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m, z wykluczeniem drogi zbiorczej (KDZ).

VI. Ustalenia przejściowe

§ 28. Ze względu na zróżnicowany poziom lustra wody gruntowej zaleca się przeprowadzenie badań geologiczno-inżynierskich gruntu przed realizacją zabudowy. W przypadku wysokiego lustra wody postuluje się ograniczanie podpiwniczania budynków.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 29. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (U/MN) ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) nieuciążliwe usługi, handel, produkcja i funkcje składowo – magazynowe jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji podstawowej (lokal zintegrowany z obiektem usługowym lub budynkiem wolnostojący) jako funkcja dopuszczona. Wyklucza się stosowanie zabudowy jednorodzinnej o charakterze szeregowym i zabudowy wielorodzinnej,
 - c) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w taki sposób, by była ekranowana poprzez zabudowę funkcji podstawowej od uciążliwości ulicy zbiorczej (KDZ) – zakazuje się bezpośredniego lokalizowania obiektów mieszkaniowych przy zachodniej granicy obszarów,
 - d) wyklucza się lokalizację uciążliwych funkcji produkcyjnych i przemysłowych, ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

- a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 2000m², oraz wyjątkowo min. 1650m² w terenie oznaczonym symbolem (2U/MN). Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - min. 8m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej (KDZ),
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KDD),
- c) poza obiektem funkcji podstawowej lub dopuszczanej, dopuszcza się budowę drugiego budynku usługowego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
- d) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,9,
- e) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z § 27 niniejszej uchwały,
- f) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) tj. 11m. Nie ogranicza się maksymalnej wysokości dla masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,
- g) ustala się wymóg zachowania min. 50% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- h) zaleca się ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- i) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską,
- j) w granicy stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2) niniejszej uchwały.

§ 30. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (MN/U) ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako funkcja podstawowa,
- b) nieuciążliwe usługi i handel jako przeznaczenie dopuszczone,

- c) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w taki sposób, by była ona – w miarę możliwości – ekranowana poprzez zabudowę funkcji dopuszczanej od uciążliwości ulicy zbiorczej (KDZ) – zakazuje się bezpośredniego lokalizowania obiektów mieszkaniowych przy zachodniej granicy obszarów.

2. Sposób i zasady zagospodarowania:

- a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych
 - dla działek o funkcji mieszkaniowo - usługowej i usługowej – min. 1500m².
 - dla działek o funkcji mieszkaniowej – min. 1000m².
 - dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - min. 8m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej (KDZ),
 - min. 5m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych (KDD),
- c) poza obiektem funkcji podstawowej lub dopuszczanej, dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkaniowego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
- d) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7,
- e) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z § 27 niniejszej uchwały,
- f) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) tj. 11m. Nie ogranicza się maksymalnej wysokości dla masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,
- g) ustala się wymóg zachowania min. 50% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,
- h) zaleca się ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- i) ustala się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską.

§ 31. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem (MN), ustala się:

1) Przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, jako przeznaczenie podstawowe,
- b) wyklucza się lokalizację funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wielorodzinnej, składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej.

2) Sposób i zasady zagospodarowania:

- a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – min. 1000m². Dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu – min. 5m od linii rozgraniczających ulic,
- c) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) tj. 11m,
- d) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3,
- e) poza budynkiem o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej albo garażowej – w sumie 2 budynki,
- f) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z § 27 niniejszej uchwały,
- g) ustala się wymóg zachowania min. 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej,

- h) zaleca się ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew,
- i) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską,
- j) w granicy stanowiska archeologicznego wskazanego na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 32. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobieranej jednorazowo w momencie sprzedaży nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia uprawomocnienia się niniejszego planu, w wysokości:

- 1) dla terenów (U/MN) – 30%,
- 2) dla terenów (MN/U) – 25%,
- 3) dla terenów (MN) – 20%,
- 4) dla terenów komunikacji (KD) i (KPJ) – 0%,
- 5) dla terenów budowlanych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzonego uchwałą nr 42/VI/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 15 listopada 1994r. – 0%.

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

§ 34. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:
Piotr Szelağ