

- 1) Państwowa Straż Pożarna w Węgrowie
- 2) Ochotnicza Straż Pożarna w Galkach
- 3) Ochotnicza Straż Pożarna w Grębkowie
- 4) Ochotnicza Straż Pożarna w Leśnogórze
- 5) Ochotnicza Straż Pożarna w Pobratymach
- 6) Ochotnicza Straż Pożarna w Podsuszu
- 7) Ochotnicza Straż Pożarna w Polkowie Sagałach
- 8) Ochotnicza Straż Pożarna w Starej Suchej
- 9) Ochotnicza Straż Pożarna w Żarnówce

Inne jednostki Straży Pożarnych uczestniczące w akcji gaśniczej skierowane do tego zadania przez koordynatora akcji

2. Pobór wody na cele przeciwpożarowe z sieci będącej w posiadaniu Przedsiębiorstwa dokony-

wany jest w miejscach uzgodnionych z Przedsiębiorstwem, a przede wszystkim z hydrantów do tego przystosowanych

3. Uprawnieni do poboru wody na cele przeciwpożarowe z sieci będącej w posiadaniu Przedsiębiorstwa zobowiązani są do:

- 1) powiadomienia Przedsiębiorstwa o miejscu pożaru niezwłocznie po otrzymaniu zgłoszenia
- 2) ilości pobranej wody użytej do akcji gaśniczej bezpośrednio po jej zakończeniu

Rozdział X

Postanowienia końcowe

§ 45. Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady:
Leszek Tafil

3388

UCHWAŁA Nr 506/XXXIX/2005 RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 20 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - część południowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w wykonaniu uchwał Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 154/XIII/2003 z dnia 23 października 2003r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - część południowa oraz nr 308/XXII/2004 z dnia 29 lipca 2004r. w sprawie uściślenia granic opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - część południowa określonych w uchwale nr 154/XIII/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 października 2003r., Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr 261/XXX/2000 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 19 grudnia 2000r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria”, uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - część południowa 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. Granica planu została określona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczające tereny o różnych funkcjach 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,
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

- 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN,
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkaniowej związanej z obsługą turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT/MN,
- 4) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 5) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 6) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDL, KDD, KDw.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowym,
- 5) klasyfikacja funkcjonalna dróg i ulic oznaczona symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 6) oznaczenie terenów zalesionych do zachowania w ramach działek budowlanych,
- 7) oznaczenie nakazu obsadzenia szpalerem zieleni wysokiej,
- 8) granice stanowisk archeologicznych wraz z ich oznaczeniem,
- 9) rejon lokalizacji dominant architektoniczno - wysokościowych,
- 10) oznaczenie nakazu stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych tras komunikacyjnych.

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

- 1) oznaczenie rejonu lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- 2) oznaczenie rejonu lokalizacji pompowni ścieków,
- 3) oznaczenie wartościowych drzew zalecanych do zachowania,
- 4) oznaczenie ciągu rowerowego,
- 5) podziały geodezyjne adaptowane,
- 6) podziały geodezyjne nowo proponowane,
- 7) podziały geodezyjne proponowane do likwidacji.

§ 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 ustaleń 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) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Górze Kalwarii dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk część południowa, 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 (min. 50% obszaru) 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 urządzeniach służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 9) usługach i działalności gospodarczej uciążliwej - należy przez to rozumieć usługi i działalność gospodarczą, których uciążliwość wykracza poza granice działki, mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest lub może być wymagane,
- 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 żwirowych, grysowych i ażurowych,
- 11) działkach nowo wydzielanych – 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 lub budynków do powierzchni działki, na której stoi ów budynek lub budynki,

- 14) wysokości 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) przekształcenie całego obszaru w osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) lokalizację usług w obszarze potencjalnej uciążliwości od Traktu Puławskiego - drogi krajowej nr 79 (KDGP) oraz usług związanych z obsługą turystyki w rejonie skarpy,
- 3) zachowanie pasa terenów rolnych nad skarpią wzdłuż wschodniej granicy obszaru objętego planem oraz istniejących kompleksów leśnych, jako terenów bez prawa zabudowy,
- 4) plan wyklucza lokalizację następujących funkcji: przemysłu, produkcji, składów i magazynów oraz usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich,
- 5) w granicy całego terenu leżącego w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, plan ustala zasady zagospodarowania zgodne z właściwym rozporządzeniem powołującym ten obszar.

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

- 1) zachowanie ekspozycji widokowej zamku w Czersku poprzez nakaz stosowania zabudowy niskiej i ekstensywnej oraz zakaz stosowania zabudowy zwartej i pierzejowej,
- 2) normatyw minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) min. 2000m² dla zabudowy usługowo – mieszkaniowej – tereny [U/MN] i [UT/MN],
 - b) min. 1500m² dla zabudowy mieszkaniowej – tereny [MN] z wyjątkiem działek o numerach 729, 738, 739, 740/1, 740/2, 741/1, 741/2, 743/3, 743/4 dla których minimalna wielkość działki wynosi 1000m²,
 - c) min. 1500m² dla terenów lasów – tereny [ZL],

- d) min. 3000m² dla terenów rolnych – tereny [R],
 - e) dopuszcza się zabudowę na działkach mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem się planu,
 - f) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej na działkach mniejszych niż ustalone w ppkt a – d,
- 3) normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
 - a) min. 70% dla działek mieszkaniowych i usługowo – mieszkaniowych związanych z obsługą turystyki – tereny [MN] i [UT/MN],
 - b) min. 50% dla działek o charakterze usługowo – mieszkaniowym – tereny [U/MN],
 - 4) stosowanie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy szeregowej i wielorodzinnej. Dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m,
 - 5) jako zasadę ogólną: odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic z wyjątkiem ulic 1KDL i KDGP – min. 5m, a w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) maksymalną wysokość zabudowy – max. do 2 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości max. 3 kondygnacji naziemnych tj. 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - 7) 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] i [UT/MN]), poza obiektem usługowym drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki,
 - 8) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych w terenach [MN] plan dopuszcza wbudowanie nieuciążliwych drobnych usług w podstawowy budynek mieszkalny lub towarzyszący budynek gospodarczy pod warunkiem, że usługi nie bę-

dą zajmowały więcej niż 20% ogólnej powierzchni użytkowej.

§ 10. W zakresie kształtowania architektury i walorów estetycznych obszaru plan ustala:

- 1) stosowanie dachów o maksymalnym spadku 45 stopni, o 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. 0,60m,
 - 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 przęsłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi,
- 4) stosowanie reklam spełniających następujące warunki:
 - a) zakaz instalowania reklam w przestrzeni ulic, pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi,
 - b) dopuszcza się instalowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 1m² 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) zachowanie ekspozycji widokowej zamku w Czersku poprzez nakaz stosowania zabudowy niskiej i ekstensywnej oraz zakaz stosowania zabudowy zwartej i pierzejowej,
- 2) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejących zespołów leśnych oznaczonych symbolami [ZL],
- 3) wyklucza się lokalizowanie funkcji produkcyjnych i przemysłowych,
- 4) w obszarze [UT/MN] ustala się lokalizację obiektów związanych z obsługą turystyki oraz lokalizację towarzyszącej im zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację następują-

cych obiektów: hoteli, pensjonatów oraz obiektów agroturystycznych z towarzyszącą funkcją mieszkalną dla ich właścicieli, pola campingowego oraz parkingu turystycznego obsługującego turystów zwiedzających zamek w Czersku,

- 5) stosowanie zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy o charakterze szeregowym.

§ 12. W zakresie ochrony archeologicznej dóbr kultury plan ustala ochronę:

- 1) stanowisk archeologicznych w postaci stref ochrony konserwatorskiej, których granice zostały wyznaczone na rysunku planu:
 - a) strefa AZP-62-68/23 – ślady osadnictwa z XIII-XIV wieku,
 - b) strefa AZP-62-68/24 – ślady osady z XVII-XVIII wieku,
 - c) strefa AZP-62-68/25 – ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, wczesnej epoki brązu, wczesnego średniowiecza, osady z XI-XIII wieku i XVI-XIX wieku,
 - d) strefa AZP-62-68/26 – ślady osadnictwa z XIII-XIV wieku i XVI-XVIII wieku,
 - e) strefa AZP-62-68/27 – ślady osadnictwa z XIII wieku, osada z XIV-XVII wieku,
 - f) strefa AZP-62-68/28 – ślady osadnictwa z wczesnej epoki brązu, osada z XIV-XVII wieku,
 - g) strefa AZP-62-68/29 – ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu, okresu wpływów rzymskich, wczesnego średniowiecza i XIII-XIV wieku,
 - h) strefa AZP-62-68/31 – ślady osadnictwa z epoki kamienia i epoki brązu, osada z XIII-XVII wieku,
 - i) strefa AZP-62-68/32 – ślady osady z XIV-XVI wieku,
 - j) strefa AZP-62-68/33 – ślady osady z XV-XVII wieku,
 - k) strefa AZP-62-68/34 – ślady osadnictwa z XIII-XVI wieku,
- 2) w obszarach stanowisk archeologicznych plan ustala:
 - a) obowiązek uzyskania przez inwestora od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych przed wydaniem pozwolenia na

- budowę lub przed zgłoszeniem robót właściwemu organowi,
- 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) na całym obszarze objętym statusem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wymogi zgodne z rozporządzeniem powołującym ten obszar,
- 2) ustala się ochronę gruntów zalesionych oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZL], poprzez zakaz zabudowy i zakaz uszczuplania powierzchni leśnych,
- 3) zaleca się ochronę i zachowanie istniejących wartościowych drzew zaznaczonych na rysunku planu; plan ustala ochronę naturalnej roślinności towarzyszącej skarpie,
- 4) ustala się sukcesywne wyposażenie obszaru w pełną infrastrukturę techniczną wodno – kanalizacyjną,
- 5) dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy, ze względu na wysoki poziom występowania wód gruntowych i ich podatność na zanieczyszczenia, ustala się obowiązek podłączenia do gminnych mediów inżynierskich w momencie ich wybudowania, a w szczególności do kanalizacji sanitarnej i wodociągu,
- 6) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe stosowanie szamb szczelnych, z wykluczeniem rozsączkowania nieczystości do gruntu,
- 7) ścieki deszczowe z terenów utwardzonych należy odprowadzić po wstępnym podczyszczeniu do gruntu z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej,
- 8) ustala się obowiązek wydzielenia na każdej działce miejsca na gromadzenie posegregowanych odpadów przed ich wywiezieniem,
- 9) ze względu na zmienny poziom wód gruntowych i prawdopodobieństwo występowania sączeń, zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia możliwości posadowienia nowych obiektów,
- 10) na całym obszarze objętym planem wyklucza się lokalizację usług i działalności gospodarczej uciążliwej z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynierskich.

§ 14. W zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego plan:

- 1) wyznacza tereny leśne i rolne – bez prawa zabudowy, oznaczone na rysunku planu odpowiednio symbolami [ZL] oraz [R],
- 2) ustala normatyw minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej:
 - a) min. 70% dla działek mieszkaniowych i usługowo – mieszkaniowych związanych z obsługą turystyki – tereny [MN] i [UT/MN],
 - b) min. 50% dla działek o charakterze usługowo – mieszkaniowym – tereny [U/MN],
- 3) ustala wprowadzenie szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż Traktu Puławskiego - drogi krajowej nr 79 [KDGP];
- 4) postuluje się obsadzanie dróg lokalnych [KDL] i dojazdowych [KDD] szpalerami zieleni wysokiej,
- 5) ustala zasadę kształtowania zabudowy w stosunku do Traktu Puławskiego - drogi krajowej nr 79 [KDGP] o podwyższonej uciążliwości:
 - a) w odległości 20m od jezdni ulicy Wojska Polskiego [KDGP] wyklucza się sytuowanie nowych budynków,
 - b) ustala się wymóg stosowania zabezpieczeń od uciążliwości akustycznych w budynkach od strony w/w trasy (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 sączeń, 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 nowo projektowanych ulicach rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i nn (kablowych lub napowietrznych), stacji transformatorowych (wnętrzowych 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 wewnętrznych ulic dojazdowych [KDw].

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej alternatywnie z wodociągu wiejskiego „Sobików”, wodociągu „Czersk” i wodociągu komunalnego w Górze Kalwarii,
- 2) rozbudowę sieci w oparciu o wodociąg w ul. Książąt Mazowieckich [1KDL] i zmodernizowane wodociągi w ulicach Przyborowie [5KDD] i Wareckiej [4KDD].

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

- 1) budowę rozdzielczego ograniczonego do kanalizacji sanitarnej systemu skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiór ścieków z obszaru planu poprzez projektowany układ kanalizacji sanitarnej wsi Czersk do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) dla nowo lokalizowanej i istniejącej zabudowy, ze względu na wysoki poziom występowania wód gruntowych i ich podatności na zanieczyszczenia, ustala się obowiązek podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej w momencie jej wybudowania,

- 4) w przypadku braku dostępu do mediów wymienionych w pkt 3, dopuszcza się czasowe stosowanie szamb szczelnych, z wyłączeniem rozsączkowania nieczystości do gruntu,
- 5) zakazuje się odprowadzania kanałowego lub powierzchniowego ścieków do gruntu,
- 6) ustala się zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wypłyconej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 7) ustala się zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 8) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych (w tym z dróg) i wód melioracyjnych,
- 9) w przypadku obiektów usługowych z utwardzonymi placami postojowymi / manewrowymi ustala się obowiązek budowy lokalnych układów odwodnieniowych zakończonych separatorami zanieczyszczeń i zbiornikami na podczyszczoną wodę,
- 10) plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem wcześniejszego podczyszczenia i zneutralizowania substancji szkodliwych dla środowiska.

§ 19. W zakresie ucieplnienia plan ustala:

- 1) ucieplnienie 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.

§ 20. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym doprowadzonym ze stacji redukcyjno – gazowej I stopnia w pobliskim Czaplinku gazociągiem średniego ciśnienia w ul. Książąt Mazowieckich [KDL];
- 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.

§ 21. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zakłada się zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów zainwestowania w oparciu o istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn.
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych kablowych średniego napowietrznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego Zakładu Energetycznego.
- 3) plan ustala zasilanie projektowanych obiektów z sieci kablowych średniego napowietrznych niskiego napięcia, prowadzonych wzdłuż ulic, wyprowadzonych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
- 4) plan zaleca przebudowę istniejącej napowietrznej sieci NN i SN na sieć kablową, prowadzoną w ulicach, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia ulicy, prowadzenia sieci przez tereny prywatne.
- 5) plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej zabudowy, w rozumieniu ustawy „Prawo energetyczne”, na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic.
- 6) plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem z wyjątkiem terenów lasów, oznaczonych symbolem ZL.

§ 22. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej automatycznej centrali telefonicznej CA „Góra Kalwaria”,
- 2) przebieg kabli dalekosiężnych w Trakcie Puławskim - drodze krajowej nr 79 [KDGP].

§ 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,
- 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: ulica Książąt Mazowieckich – lokalna [1KDL] oraz ulice istniejące (Warecka i Przyborowie) i projektowane – dojazdowe

[KDD], wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Układ komunikacyjny wspomagają wewnętrzne drogi dojazdowe [KDw].

3. Ponadto układ komunikacyjny uzupełnia ścieżka rowerowa oznaczona odpowiednim symbolem na rysunku planu.

§ 25.1. Dla Traktu Puławskiego - drogi krajowej nr 79 – głównej ruchu przyspieszonego [KDGP], dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania i wloty wyznaczone na rysunku planu.

2. Od ulicy [KDGP] zakazuje się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przylegających do nich działek.

3. Ustala się dostosowanie parametrów ulicy Książąt Mazowieckich [1KDL] do prowadzenia komunikacji publicznej (autobusowej).

§ 26.1. Plan ustala dla poszczególnych dróg i ulic:

- 1) ulica główna ruchu przyspieszonego [KDGP] (Trakt Puławski - droga krajowa nr 79) – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą, zaleca się obsadzenie jezdni szpalerem zieleni wysokiej oraz stosowanie przejść pieszych w drugim poziomie,
- 2) ulica lokalna [KDL] (ul. Książąt Mazowieckich) – południowa linia rozgraniczająca,
- 3) ulice dojazdowe [KDD] – szerokość w liniach rozgraniczających 8 - 10m zgodnie z rysunkiem planu – jezdnia jednoprzestrzenna o szerokości 5-6m, po 1 pasie ruchu w każdym kierunku,
- 4) ulice dojazdowe wewnętrzne [KDw] – szerokość w liniach rozgraniczających 6m – jednoprzestrzenna 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 min. 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 postojowe na 100m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż dwa stanowiska postojowe

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - c) w przypadku lokalizowania zabudowy usługowo-mieszkaniowej miejsca parkingowe należy obliczyć oddzielnie dla usług i oddzielnie dla funkcji mieszkaniowej.
- 3) Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m, z wykluczeniem drogi [KDGP].

VI. Ustalenia przejściowe

§ 28. W odniesieniu do obiektów istniejących, które wykraczają na rysunku planu poza linie zabudowy, wprowadza się zakaz ich rozbudowy i modernizacji w kierunku kolizji z liniami zabudowy.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 29. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN], ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) nieuciążliwe drobne usługi stopnia podstawowego (np. lokale biurowe, gastronomia, usługi bytowe, drobne usługi handlu i rzemiosła) podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy lub towarzyszący, jako przeznaczenie dopuszczalne,
 - c) powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% łącznej powierzchni użytkowej,
 - d) wyklucza się lokalizację funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo – magazynowej, produkcyjnej, przemysłowej, masztów nadawczych i obiektów telefonii komórkowej,
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
- a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami par. 9 pkt 2;
 - b) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic z wyjątkiem ulicy 1KDL – min. 5m, a w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – max do 2 kondygnacji naziemnych (w tym

poddasze użytkowe) tj. max 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości max. 3 kondygnacje naziemne tj. 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- d) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3;
- e) ustala się stosowanie zabudowy wolnostojącej lub warunkowo bliźniaczej z wykluczeniem zabudowy o charakterze szeregowym. Dopuszcza się stosowanie form bliźniaczych w uzasadnionych przypadkach działek o szerokości mniejszej niż 18m;
- f) poza budynkiem o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej albo garażowej;
- g) zakazuje się zwartej usytuowania budynków na działce, celem zapewnienia ekspozycji widokowej zamku w Czersku;
- h) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z ustaleniami par. 27;
- i) ustala się wymóg zachowania min 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej;
- j) zaleca się ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew;
- k) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską;
- l) w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2.

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

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) nieuciążliwe usługi (w tym turystyki), handel jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji podstawowej jako funkcja dopuszczona,
 - c) ustala się zasadę lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w taki sposób by była ekranowana poprzez zabudowę funkcji podstawowej od uciążliwości Traktu Puławskiego - drogi krajowej nr 79 [KDGP] – zakazuje się

lokalizowania obiektów mieszkaniowych przy zachodniej granicy obszarów,

- d) wyklucza się lokalizację funkcji produkcyjnych, przemysłowych, składowych i magazynowych oraz usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych,
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
- a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami par. 9 pkt 2;
- b) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic z wyjątkiem ulicy KDGP – min. 5m, a w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu;
- c) poza podstawowym obiektem usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki. Zakazuje się zwartego usytuowania budynków na działce, celem zapewnienia ekspozycji widokowej zamku w Czersku;
- d) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z ustaleniami par. 27;
- m) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – max. do 2 kondygnacji naziemnych (w tym poddasze użytkowe) tj. max. 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu. Plan dopuszcza stosowanie dominant architektonicznych (w wyznaczonych w projekcie planu rejonach), o wysokości max. 3 kondygnacje naziemne tj. 11m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- n) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,7;
- e) ustala się wymóg zachowania min. 50% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako biologicznie czynnej;
- f) zaleca się ochronę i zachowanie wskazanych na rysunku planu istniejących wartościowych drzew;
- g) postuluje się obsadzenie granicy działek od strony ulic zielenią wysoką i niską;
- h) w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2.

§ 31. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [UT/MN] ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) lokalizację obiektów związanych z obsługą turystyki jako przeznaczenie podstawowe: hoteli, pensjonatów, obiektów agroturystycznych, pola campingowego oraz parkingu turystycznego obsługującego zwiedzających zamek w Czersku;
- e) zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako przeznaczenie podstawowe równorzędne;
- b) wyklucza się lokalizację funkcji: mieszkaniowej wielorodzinnej, składowo – magazynowej, produkcyjnej i przemysłowej oraz usług i przedsięwzięć gospodarczych uciążliwych z wyjątkiem elementów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania gminnych i ponadlokalnych systemów inżynieryjnych;
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
- a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami par. 9 pkt 2;
- b) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej dróg i ulic – min. 5m, a w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu;
- c) poza podstawowym obiektem usługowym dopuszcza się budowę drugiego budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego albo garażowego – w sumie 3 budynki. Zakazuje się zwartego usytuowania budynków na działce, celem zapewnienia ekspozycji widokowej zamku w Czersku;
- d) ustala się obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce zgodnie z ustaleniami par. 27;
- e) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) tj. 8m od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- f) ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,5;
- 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 granicach stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu obowiązują ustalenia zgodnie z § 12 pkt 2;
- k) zaleca się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 32. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [R], ustala się przeznaczenie terenu: uprawy rolne, sadownictwo i ogrodnictwo – bez prawa zabudowy – jako przeznaczenie podstawowe.

§ 33. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem [ZL] ustala się przeznaczenie terenu: las – bez prawa zabudowy – jako przeznaczenie podstawowe. Dopuszcza się by tereny [ZL] w całości lub części mogły stanowić niezabudowaną część działek inwestycyjnych.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 34. Ustala się wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty (renty planistycznej) od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu, pobiera-

nej 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] – 20%,
- 3) dla terenów [UT/MN] – 20%,
- 4) dla terenów [ZL], [R] i dla terenów komunikacji – 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%.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Szelağ