

**UCHWAŁA Nr 508/XXXIX/2005
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 20 grudnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działek nr 7 w obrębie geodezyjnym 8 - 03 oraz nr 8 w obrębie geodezyjnym 8 - 04 położonych na terenie miasta Góry Kalwarii przy ulicy Wojska Polskiego.

(Warszawa, dnia 29 kwietnia 2006 r.)

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. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) i art. 85 ust. 2 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 327/XXXV/2001 z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i jego strefy podmiejskiej zatwierdzonego uchwałą nr 31/IV/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 października 1994r. (Dz.Urz.W.W. Nr 23, poz. 814 z późn. zm.) dotyczącego terenu miasta Góry Kalwarii położonego przy ul. Wojska Polskiego (dla fragmentu działki nr 7 w obrębie geodezyjnym 8-03 oraz fragmentu działek: nr 8 i nr 18 w obrębie geodezyjnym 8-04);
- nr 159/XIII/2003 z dnia 23 października 2003r. w sprawie zmiany zapisów w uchwale nr 327/XXXV/2001 z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i jego strefy podmiejskiej zatwierdzonego uchwałą nr 31/IV/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 października 1994r. (Dz.Urz. W. W. Nr 23, poz. 814 z późn. zm.) dotyczącego terenu miasta Góry Kalwarii położonego przy ul. Wojska Polskiego (dla fragmentu działki nr 7 w obrębie geodezyjnym 8 - 03 oraz fragmentu działek: nr 8 i nr 18 w obrębie geodezyjnym 8-04);
- nr 475/XXXVI/2005 z dnia 25 października 2005r. w sprawie zmiany uchwały nr 327/XXXV/2001 z dnia 20 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Góry Kalwarii i jego strefy podmiejskiej zatwierdzonego uchwałą nr 31/IV/94 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 25 października 1994r. (Dz.Urz. W.W. Nr 23, poz. 814 z późn. zm.) dotyczącego terenu miasta Góry Kalwarii położonego przy ul. Wojska Polskiego (dla fragmentu działki nr 7 w obrębie geodezyjnym 8 - 03 oraz fragmentu działek: nr 8 i nr 18 w obrębie geodezyjnym 8-04);

Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwała, co następuje.

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działek nr 7 w obrębie geodezyjnym 8-03 oraz nr 8 w obrębie geodezyjnym 8-04 położonych na terenie miasta Góry Kalwarii przy ulicy Wojska Polskiego zwany dalej "planem", polegający na przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkalną i usługi podstawowe oraz na cele rolne, oraz na przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej;
- 3) warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 4) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony

środowiska przyrodniczego i kulturowego

6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) tereny mieszkaniowo - usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 2) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R.

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 ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu.

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

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi,
- 5) nakaz obsadzenia izolacyjną zielenią wysoką.

3. Następujące oznaczenia graficzne odzwierciedlają ustalenia przepisów szczególnych obowiązujących na obszarze objętym planem:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 6. 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 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działek nr 7 w obrębie geodezyjnym 8 - 03 oraz nr 8 w obrębie geodezyjnym 8-04 położonych na terenie miasta Góry Kalwarii przy ulicy Wojska Polskiego, 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 1:2000, 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) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć 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 dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,

9) zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej, tzn. budynki jednorodzinne wolnostojące, zabudowę bliźniaczą,

10) 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. które nie powodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

b) uciążliwe tj. nie spełniające w/w wymogów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

§ 7. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza) wraz z nieuciążliwymi usługami na platformie skarpy.
- 2) plan wyklucza lokalizacje obiektów uciążliwych oraz funkcji produkcyjnych i przemysłowych.
- 3) tereny rolne - sadownictwo, ogrodnictwo.

§ 8. W zakresie struktury przestrzennej:

- 1) Plan ustala nakaz ochrony skarpy poprzez:
 - a) zakaz samowolnego kształtowania oraz niwelacji skarpy i jej skłonu;
 - b) nakaz zachowania naturalnej rzeźby skarpy;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych na skłonie skarpy;
 - d) możliwość lokalizowania obiektów kubaturowych tylko w części najbliższej ulicy, w odległości od ulicy określonej liniami zabudowy;
 - e) obowiązek opracowania przez uprawnionego geologa, na etapie wykonania projektu budowlanego, ekspertyzy dotyczącej stateczności skarpy;
 - f) zakaz podpiwniczania budynków;
 - g) budynek mieszkalny lub usługowy musi stanowić jedną bryłę;
 - h) nakaz zachowania min. 70% powierzchni przyrodniczo czynnej dla każdej działki inwestycyjnej;
 - i) nakazuje się uwzględnienie zagadnienia stabilizacji skarpy poprzez odpowiednie nasadzenia zieleni - na etapie opracowywania projektu zagospodarowania działki;
 - j) nakazuje się właściwe odprowadzenie wód opadowych z terenu działki, tak by nie powodowały one dodatkowych erozji wodnych skłonu skarpy.
- 2) Na działce o funkcji mieszkaniowo - usługowej, poza budynkiem podstawowym dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej (garaż, wiata, itp.).
- 3) Plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy dla wszystkich obszarów - 3 kondygnacje i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
- 4) Plan dopuszcza wtórne podziały działek.

II. Ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 9. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

- 1) plan ustala utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez ochronę skarpy i jej skłonu zgodnie z § 8 pkt 1;
- 2) plan ustala ograniczenie wysokości zabudowy dla terenów MU do 3 kondygnacji i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku;
- 3) plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz, docelowo, odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;
- 4) plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce;
- 5) plan ustala, że zagospodarowanie terenów nie może powodować zanieczyszczenia wód otwartych, wód gruntowych oraz gruntu na działkach własnych i terenach sąsiednich;
- 6) plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających ustalone standardy, a także urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
- 7) plan postuluje prowadzenie uzbrojenia terenu w płytkich wykopach, nie naruszając struktury skarpy i stosunków wodnych;
- 8) plan ustala zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 9) plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;
- 10) na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują wymogi zgodne z rozporządzeniem powołującym ten obszar.

§ 10. Dla terenów położonych wzdłuż drogi głównej KG plan ustala stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów mieszkaniowych.

§ 11. Warunki gruntowe, ochrona powierzchni ziemi:

- 1) wyklucza się podpiwniczanie budynków ze względu na zachowanie stabilności skarpy;
- 2) nakazuje się ochronę struktury skarpy i jej skłonu zgodnie z § 8 pkt 1;
- 3) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

§ 12. Dopuszcza się przebudowę (przełożenie) rowów melioracyjnych oraz układu drenażowego z wymogiem uzgodnienia zmian z Wojewódzkim Zarządzeniem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę.

IV. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru (-ów)

§ 13. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarach plan ustala:

- 1) wykonanie połączeń do sieci podsystemów inżynierskich istniejących i/lub projektowanych w ulicach Wojska Polskiego i Batalionu Czwartaków,
- 2) uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych na terenach MU w wodociąg miejski, sieć gazową średniego ciśnienia, energię elektryczną, przyłącza telefoniczne.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Wojska Polskiego oraz w ul. Batalionu Czwartaków,
- 2) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyta wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

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

- 1) docelowo rozdzielną ograniczoną do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszarów planu,
- 2) dopuszczalne do czasu budowy sieci kanalizacji gminnej, stosowanie kanalizacji indywidualnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi lub przydomowymi oczyszczalnią ścieków,
- 3) zasadę, że wody opadowe w obszarach planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej.

§ 16. W zakresie ucieplnienia plan ustala:

- 1) ucieplnienie nowej zabudowy na terenach MU w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalnego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 17. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym z istniejącego gazociągu w ul. Wojska Polskiego i ul. Batalionu Czwartaków i przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców na terenach MU 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.

§ 18. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z napowietrznej sieci niskiego napięcia ułożonej wzdłuż ulic Wojska Polskiego i ul. Batalionu Czwartaków,
- 2) potrzebę modernizacji i rozbudowy urządzeń SN i niskiego napięcia w południowej części m. Góra Kalwaria,
- 3) adaptację napowietrznej linii 15kV zasilającej stację słupową 15/0,4kV nr 0014,
- 4) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 5) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§ 19. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "Góra Kalwaria",
- 2) prowadzenie budowy sieci i urządzeń teletechnicznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora telekomunikacyjnego,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarach planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) obowiązek segregacji odpadów na własnej działce.

V. Obsługa komunikacyjna

§ 21. 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:
 - dla usług-3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla mieszkalnictwa jednorodzinnego-2 stanowiska na lokal mieszkalny,
- 3) zakazuje się lokalizowania miejsc parkingowych dostępnych bezpośrednio z jezdni ulicy głównej [KG].

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 22. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: usługi, handel, administracja, finanse, turystyka, gastronomia na platformie skarpy jako przeznaczenie podstawowe;
 - b) wyklucza się lokalizację funkcji przemysłowych, produkcyjnych i drobnej wytwórczości oraz wszelkich generujących uciążliwości dla ludzi i środowiska.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania:
 - a) ustala się ochronę skarpy i jej stoku zgodnie z § 8 pkt 1.
 - b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - min 5m od linii rozgraniczającej ulicy Wojska Polskiego (KG) i min. 5m od granicy korony skarpy.
 - c) na działce, poza budynkiem podstawowym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej.
 - d) plan ustala, że warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce.
 - e) plan ustala obowiązek zachowania min. 70% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej.
 - f) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.
 - g) plan ustala nakaz obsadzenia granicy działek od strony ulicy Wojska Polskiego (KG) szpalerem izolacyjnej zieleni wysokiej.
 - h) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulicy Wojska Polskiego (KG).

§ 23. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolne - sadownictwo i ogrodnictwo.
- 2) Sposób i zasady zagospodarowania: ustala się ochronę skarpy i jej stoku zgodnie z § 8 pkt 1.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 24. 1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów MU - w wysokości 15%
- 2) dla terenów R - w wysokości 0%

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

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

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

ZAŁĄCZNIK

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU DZIAŁEK NR 7 W
OBREMBIE GEODEZYJNYM 8 - 03 ORAZ NR 8 W OBREMBIE GEODEZYJNYM 8 - 04 POŁOŻONYCH NA
TERENIE MIASTA GÓRY KALWARII PRZY ULICY WOJSKA POLSKIEGO.**

(grafikę pominięto)