

**UCHWAŁA Nr 304/XXIII/2008
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 4 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Łubna.

(Warszawa, dnia 31 grudnia 2008 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr 447/XXXIV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna, po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwala, co następuje:

Dział I

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej "planem", składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają:

- od północy - oś istniejącej drogi gminnej;
- od wschodu - oś istniejącej drogi wojewódzkiej;
- od południa - oś istniejącej drogi;
- od zachodu - oś istniejącej drogi powiatowej.

2. Granice planu przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

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

2. Plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym, gdyż te tereny, obiekty i działania nie występują w obszarze objętym planem.

§ 4. 1. Załącznik graficzny nr 1 odnosi ustalenia uchwały do obszaru objętego planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) szpalery zieleni izolacyjnej do nasadzenia,
- 6) strefa potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych.
- 7) istniejąca linia elektroenergetyczna SN (15kV) wraz ze strefą potencjalnej uciążliwości.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu odzwierciedlają ustalenia przepisów odrębnych:

- granica obszaru zmeliorowanego.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter postulatyczny bądź informacyjny.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w dziale I oraz odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w dziale II niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku w stosunku do:
 - linii rozgraniczających;
 - istniejących granic działki;
 - obiektów terenowych, w tym w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, od których te linie wyznaczono, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1m oraz balkonów;
- 6) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu (gruntu rodzimego) do najwyższego punktu przekrycia dachu oraz najwyższy nieprzekraczalny wymiar pionowy budowli zlokalizowanej na danym terenie;
- 7) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki do całkowitej powierzchni tej działki;
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej;
- 9) maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość ilorazu sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej małowymiarowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne, o wysokości do 4 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), w których liczba lokali mieszkalnych w budynku nie może przekraczać 25;
- 11) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć

zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również wydobywania kopalin, dla których:

- wymagane jest sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- może być wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;

w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy na całym obszarze objętym planem

§ 7. Na całym obszarze objętym planem:

- 1) ustala się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 4 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 5 i elementów infrastruktury technicznej według ustaleń rozdziału 6 uchwały,
- 2) ustala się, że lokalizowanie zadań dla realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami jest możliwe w ramach funkcji i zasad zagospodarowania dopuszczonych niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 8. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 9. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny usług i produkcji - oznaczone symbolem przeznaczenia U/P,
- 2) tereny usług - oznaczone symbolem przeznaczenia U,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem przeznaczenia MN,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej małogabarytowej - oznaczone symbolem przeznaczenia MM.

§ 10. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów komunikacji wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) droga publiczna klasy drogi zbiorczej - oznaczona symbolem przeznaczenia KD-Z,
- 2) drogi publiczne klasy drogi lokalnej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-L,
- 3) drogi publiczne klasy drogi dojazdowej - oznaczone symbolem przeznaczenia KD-D.

§ 11. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

2. Wszelka zabudowa na terenach, na których wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. Dopuszcza się zachowanie, adaptację, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane od strony tych ulic, od których wyznaczono te linie zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

§ 12. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 13. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg i ulic powinny być sytuowane w linii rozgraniczającej tereny komunikacji, przy czym dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) bramy wjazdowe usytuowane w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu o szerokości mniejszej niż 10 m muszą zostać cofnięte o minimum 2,0 m w stosunku do granicy tych dróg, przy czym linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczających dróg publicznych ustalonych w planie,
- 3) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki,
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,2 metra od poziomu terenu.

§ 14. 1. Zakazuje się umieszczania wolnostojących znaków informacyjno - plastycznych i reklam na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów wymienionych w ust. 2

2. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących reklam i znaków informacyjno - plastycznych, o powierzchni nie większej niż 8,0 m² na terenach:

- 1) 1.U/P - w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż linii rozgraniczających ulic 1.KD-Z, 3.KD-L i 4.KD-L,
- 2) 3.U/P - w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 3.KD-L,
- 3) 7.U - w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-Z i 4.KD-L,

przy czym na 1 działce budowlanej może zostać zrealizowana tylko 1 reklama lub znak informacyjno plastyczny.

3. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno - plastycznych na ogrodzeniach, budynkach i obiektach małej architektury pod warunkiem, że:

- 1) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie będzie większa niż 8,0 m².
- 2) wysokość reklamy nie będzie większa niż 4,0 m,
- 3) reklama harmonizuje z elewacją, na której jest umieszczona,
- 4) na jednym budynku, ogrodzeniu lub obiekcie małej architektury zostanie umieszczona max. 1 reklama lub znak informacyjno - plastyczny,
- 5) szyldy umieszczone na budynkach zostaną płasko przytwierdzone do ściany budynków.

4. Zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) na drzewach i w zasięgu ich koron,
- 2) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.);

5. Umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni dróg publicznych nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania.

6. Ustalenia pkt 1-5 nie dotyczą gminnego systemu informacji przestrzennej oraz znaków drogowych.

§ 15. Dla terenów dróg publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia powtarzalnego, takiego jak ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwietnikowe, barierki, słupki itp.,
- 2) nakaz rozgraniczenia ruchu kołowego i pieszego,
- 3) nakaz dostosowania urządzeń służących do ruchu pieszego (chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie) do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 4) zakaz pozostawiania nie urządzonych powierzchni (np. powierzchni z zielenią nie urządzoną, jezdni i chodników bez nawierzchni).

§ 16. Na całym obszarze planu zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 17. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) ustala się zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej, w tym pojedynczych drzew oraz zadrzewień przydrożnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) wprowadza się ochronę wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do sieci gminnych po ich realizacji;
- 4) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi;
- 5) ustala się, że dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki oraz obowiązek segregowania tych odpadów.

§ 18. 1. Przyjmuje się dopuszczalne poziomy hałasu z przepisów odrębnych, w związku z czym ustala się, że poszczególnym przeznaczeniom wymienionym w przepisach odrębnych odpowiadają następujące grupy terenów ustalonych w planie - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MM i U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - usługową,

2. Wskazuje się zasięg strefy potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od trasy komunikacyjnej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KD-Z - 25,0 metrów, licząc w każdą stronę od linii rozgraniczającej tej drogi.

3. Na terenach położonych w zasięgu strefy, o której mowa w ust. 1 i oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz sytuowania usług oświaty i służby zdrowia,
- 2) obowiązek zastosowania w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości hałasowe.

§ 19. Na terenach położonych w strefie potencjalnej uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15kV) plan ustala:

- 1) szerokość strefy - po 7,5 m licząc od osi linii na każdą stronę;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 3) możliwość zmniejszenia szerokości strefy określonej w pkt 1 w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią elektroenergetyczną;
- 4) możliwość likwidacji strefy po skablowaniu linii.

§ 20. Zakazuje się zmiany stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich (zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej oraz kierunku odpływu wody ze źródeł), a także odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie.

§ 21. Na całym obszarze planu ustala się zasady zagospodarowywania wód opadowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 41.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 22. 1. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych na obszarach zmeliorowanych w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. W odniesieniu do obszarów zmeliorowanych ustala się:

- 1) projekty zagospodarowania działki należy uzgodnić z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 2) zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń pkt 3;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy po uzgodnieniu projektu przebudowy urządzeń melioracyjnych z zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 4) zakazuje się zasypywania i przekrywania istniejących rowów melioracyjnych;
- 5) ustalenia pkt 4 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych;
- 6) dopuszcza się poszerzanie i pogłębianie istniejących cieków i rowów melioracyjnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
- 7) plan ustala zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od górnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 8) należy zapewnić dostęp do rowów dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych;
- 9) dla terenów nieobjętych siecią melioracji dopuszcza się realizację urządzeń odwadniających na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;

3. W odniesieniu do rowów przydrożnych niewchodzących w skład sieci urządzeń melioracyjnych:

- 1) ustala się ich zachowanie i zakazuje się ich zasypywania i przekrywania;
- 2) dopuszcza się ich przebudowę i budowę nowych rowów;
- 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą budowy przepustów pod drogami i dojazdami do działek oraz kładek dla pieszych.

Ustalenia w zakresie scalania i podziału nieruchomości

§ 23. 1. Na terenach objętych planem obowiązują następujące zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych obowiązuje zachowanie przepisów odrębnych oraz:
 - a) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - b) uwzględnianie ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.
- 4) dopuszcza się dla każdego terenu wydzielenie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż

określona w przepisach szczegółowych wyłącznie:

- a) pod obiekty infrastruktury technicznej,
- b) pod dojazdy do nowoprojektowanych działek budowlanych.

2. W przypadku dokonywania podziałów działek ewidencyjnych dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona powierzchnia działki budowlanej wyłącznie w niżej wymienionych sytuacjach:

- 1) w celu wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka, z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w przepisach szczegółowych,
- 2) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej,
- 3) w celu wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych.

3. Dopuszcza się scalenia działek w celu zwiększenia powierzchni nieruchomości, pod warunkiem, że scalane działki są położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi.

4. W przypadku prowadzenia w obszarze planu procedury kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziałów w celu uzyskania powierzchni działek geodezyjnych zgodnych z parametrami działek budowlanych zawartych w ustaleniach szczegółowych, ustala się, że:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczającej dróg będzie się mieścić w przedziale 75° - 105°;
- 2) szerokość nowo wydzielanych dróg do obsługi działek budowlanych będzie wynosiła min. 10,0m.

5. Proponowane podziały na działki oznaczone na rysunku planu nie są ustaleniem planu.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 24. 1. Dla terenów 1.U/P i 7.U ze względu na skomplikowane warunki gruntowo - wodne, ustala się obowiązek wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

2. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 1 ustala się obowiązek wykonania dokumentacji geotechnicznej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Ogólne zasady dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 25. 1. W liniach rozgraniczających dróg należy rezerwować tereny dla sieci infrastruktury technicznej.

2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość tychże nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 26. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:

- 1) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy oraz zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem,
- 2) obiektów tymczasowych lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budów w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dział II

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.U/P

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są:
 - a) usługi,
 - b) obiekty produkcyjne,
 - c) magazyny, składy.
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
 - a) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi wewnętrzne i parkingi.
- 3) Zakazuje się lokalizowania na terenie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej, zarówno w formie samodzielnych obiektów jak i lokali wbudowanych w bryły budynków o przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.
- 4) Zakazuje się lokalizacji następujących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) sortowni i innych obiektów związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - b) wytwórni asfaltobetonu i innych obiektów związanych z produkcją mas bitumicznych.
- 5) Dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymienionych w pkt 4; dopuszczone przedsięwzięcia można lokalizować wyłącznie w budynkach, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
- 6) Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - a) nakazuje się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2.MN,
 - b) w strefie potencjalnego przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu od tras komunikacyjnych obowiązują ustalenia § 18.
- 7) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 1.KD-Z,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KD-L,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.KD-D,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie.
 - b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 5.000m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 40,0m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne i maksymalnie do 15,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5;
 - geometria dachów - dowolna
 - c) w zakresie kolorystyki budynków:
 - ustala się, że na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, np. materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, naturalnego kamienia itp.
- 8) Ustala się obowiązek wykonania dokumentacji geologiczno - inżynierskiej zgodnie z ustaleniami § 24.
- 9) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 10) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 11) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.KD-L, 4.KD-L, 5.KD-D i 6.KD-D oraz dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu;
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym,
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym są:
 - a) usługi wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej;
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem, że:
 - a) łączna liczba takich obiektów nie przekroczy 2 na każdą działkę budowlaną,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 30 m²;
 - c) wysokość takich budynków nie przekroczy 5,0 m;
- 4) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem gminnych sieci infrastruktury technicznej.
- 5) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.KD-D,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nieoznaczonych w planie,
 - b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1.000 m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 20,0 m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe i maksymalnie 10,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%,
 - ustala się realizację dachów dwu- i wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach od 25° do 45°;
 - c) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - dachy powinny być pokryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
 - elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
 - wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m. in. sidingu.
- 6) Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych zgodnie z ustaleniami § 24.
- 7) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 8) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 9) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 5.KD-D i 6.KD-D;
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.U/P

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są:
 - a) usługi,
 - b) obiekty produkcyjne o powierzchni użytkowej ograniczonej do maksymalnie 1.500 m².
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
 - a) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
 - b) obiekty magazynowo - składowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) drogi wewnętrzne i parkingi.
- 3) Zakazuje się lokalizowania na terenie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej zarówno w formie samodzielnych obiektów jak i lokali wbudowanych w bryły budynków o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.
- 4) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem gminnych sieci infrastruktury technicznej oraz parkingów.
- 5) Nakazuje się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4.MN.

- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 3.KD-L,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie.
- b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1.500 m²
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 30,0 m,
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - nieprzekraczalna wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne i maksymalnie do 12,0 m
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%,
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.0,
 - geometria dachów - dowolna.
- c) w zakresie kolorystyki budynków;
- ustala się, że na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, np. materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, naturalnego kamienia itp.;
- 7) Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych zgodnie z ustaleniami § 24.
- 8) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 9) Ustala się zachowanie i ochronę urządzeń melioracyjnych zgodnie z ustaleniami § 22.
- 10) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 11) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 2.KD-Z, 3.KD-L i 5.KD-D,
- b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.MN

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zastrzeżeniem, że na jednej działce może być zlokalizowany jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym.
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są usługi wbudowane w bryły budynków o funkcji podstawowej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, pod warunkiem, że:
- a) łączna liczba takich obiektów nie przekroczy 2 na każdą działkę budowlaną,
- b) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 30 m².
- 4) wysokość takich budynków nie przekroczy 5,0 m.
- 5) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem gminnych sieci infrastruktury technicznej.
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z,
- b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1.000 m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 20,0 m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne i maksymalnie do 10,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.5;
 - dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 25° - 45°;
- c) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
- dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w

- odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
 - elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
 - wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
- 7) Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych zgodnie z ustaleniami § 24.
 - 8) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
 - 9) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
 - 10) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 2.KD-Z,
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 5.U

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są:
 - a) usługi;
 - b) magazyny, składy.
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
 - a) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
 - b) drogi wewnętrzne i parkingi.
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zakazuje się lokalizowania na terenie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej zarówno w formie samodzielnych obiektów jak i lokali wbudowanych w bryły budynków o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.
- 4) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem gminnych sieci infrastruktury technicznej.
- 5) Nakazuje się realizację szpaleru zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4.MN.
- 6) Zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnię działki budowlanej - 2.500 m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 30,0 m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne i maksymalnie 12,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.0,
 - geometria dachów - dowolna.
 - c) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - ustala się, że na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, np. materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, naturalnego kamienia itp.
- 7) Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych zgodnie z ustaleniami § 24.
- 8) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 9) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 10) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 2.KD-Z i 5.KD-D,
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.MM

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna małowąłobaryłowa.
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
 - a) drogi wewnętrzne i parkingi,
 - b) urzędzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjąłkiem gminnych sieci infrastruktury technicznej.
- 4) Zasady kształłowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległosci:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształłowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1.000 m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 20,0 m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 4 kondygnacje naziemne i maksymalnie do 15,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0.6;
 - dla budynków mieszkalnych nakazuje się realizację dachów dwu- i wielospadowych i nachyleniu połaci w granicach 20§ - 45§,
 - c) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
 - dachy powinny być przekryte dachówką bądź też innym materiałem imitującym dachówkę, w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni lub szarości;
 - elewacje budynków powinny mieć kolory od bieli poprzez odcienie piaskowe i beżowe do koloru żółtego;
 - wyklucza się stosowanie na elewacjach budynków wszelkich paneli elewacyjnych, w szczególności wykonanych z tworzyw sztucznych i metali, w tym m.in. sidingu.
- 5) Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych zgodnie z ustaleniami § 24.
- 6) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 7) W strefie potencjalnej uciążliwosci napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15kV) obowiązują ustalenia § 19.
- 8) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowe zasad uzbrojenia terenu.
- 9) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy oznaczonej symbolem 2.KD-Z i 5.KD-D,
 - b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 7.U

- 1) Ustala się, że przeznaczeniem podstawowym terenu są:
 - a) usługi;
 - b) magazyny, składy.
- 2) Ustala się, że przeznaczeniem dopuszczalnym na terenie są:
 - a) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
 - b) drogi wewnętrzne i parkingi.
 - c) urzędzenia infrastruktury technicznej.
- 3) Zakazuje się lokalizowania na terenie:
 - a) zabudowy mieszkaniowej zarówno w formie samodzielnych obiektów jak i lokali wbudowanych w bryły budynków o przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym,
 - b) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - d) budynków garażowych realizowanych w formie boksów garażowych.
- 4) Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjąłkiem gminnych i ponadlokalnych sieci infrastruktury technicznej.
- 5) Zasady kształłowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległosci:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 2.KD-Z,
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 4.KD-L,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 5.KD-D,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenem 6.KD-D,
 - 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie.
 - b) ustala się następujące wskaźniki i zasady kształłowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 2.500 m²;
 - minimalny front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów - 30,0 m;
 - kąt nachylenia nowotworzonych granic działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg - od 75° do 90°;
 - wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne i maksymalnie do 15,0 m;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20%;
 - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1.0;
 - geometria dachów - dowolna;
- c) ustala się obowiązującą kolorystykę budynków:
- ustala się, że na powierzchniach tynkowanych i wykonanych z betonu barwionego obowiązuje stosowanie kolorów o odcieniach wg systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020 (czyli maksymalnie o 20% czerni i 20% chromatyczności), przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian budynku, tj. nie przekraczających 10% ich powierzchni;
 - obowiązek określania kolorów w oparciu o w/w system nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, np. materiałów z czystego aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, nie barwionego drewna, nie barwionego betonu, naturalnego kamienia itp;
- 6) Ustala się obowiązek wykonania dokumentacji geologiczno - inżynierskiej zgodnie z ustaleniami § 24.
- 7) Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych zgodnie z ustaleniami § 41.
- 8) W strefie potencjalnej uciążliwości napowietrznej linii elektroenergetycznej SN (15kV) obowiązują ustalenia § 19.
- 9) Ustala się zasady obsługi infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami rozdziału 6 dot. szczegółowych zasad uzbrojenia terenu.
- 10) Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 2.KD-Z, 4.KD-L, 5.KD-D i 6.KD-D,
- b) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie własnej działki budowlanej wg zasad ustalonych w § 38.

Rozdział 5

Szczegółowe ustalenia komunikacyjne

§ 34. 1. Układ drogowo-uliczny stanowią ulica zbiorcza oraz ulice lokalne i dojazdowe wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, tworzące publiczny układ komunikacyjny.

2. W obszarze ustala się następujące elementy układu drogowo-ulicznego:

- 1) istniejąca, wskazana do modernizacji droga kategorii drogi powiatowej, oznaczona symbolem 1.KD-Z, dla której ustala się:
 - a) wschodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę ulicy zbiorczej o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika po wschodniej stronie jezdni,
 - d) zakaz realizacji nowych zjazdów dla obsługi projektowanej zabudowy;
- 2) istniejąca droga kategorii drogi wojewódzkiej oznaczona symbolem 2.KD-Z, dla której ustala się:
 - a) zachodnią linię rozgraniczającą i część pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę drogi zbiorczej o przekroju jednojezdniowym, z dopuszczeniem obniżenie klasy do lokalnej po przełożeniu drogi wojewódzkiej na inny ślad,
 - c) nakaz realizacji chodnika po zachodniej stronie jezdni;
- 3) istniejąca droga kategorii drogi gminnej oznaczona symbolem 3.KD-L, dla której ustala się:
 - a) południową linię rozgraniczającą i część pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę ulicy lokalnej o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodnika po południowej stronie jezdni;
- 4) istniejąca droga oznaczona symbolem 4.KD-L, dla której ustala się:
 - a) północną linię rozgraniczającą i część pasa drogowego - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym;
- 5) projektowana droga oznaczona symbolem 5.KD-D, dla której ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym,
 - c) nakaz realizacji chodników po obu stronach jezdni;
- 6) projektowana droga oznaczona symbolem 6.KD-D dla której ustala się:
 - a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - b) klasę ulicy dojazdowej, o przekroju jednojezdniowym.

§ 35. 1. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się min.

szerokość:

- 1) 10,0 m - dla dróg tworzonych na terenach oznaczonych symbolami U/P i U,
- 2) 6,0 m - dla dróg tworzonych na terenach oznaczonych symbolami MN i MM.

§ 36. Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania zgodnie z ustaleniami § 47.

§ 37. 1. Docelowo plan ustala odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej.

2. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z terenów dróg publicznych powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów przydrożnych.

3. Wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni w szczególności z powierzchni dróg i parkingów muszą zostać podczyszczone przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego, rowów melioracyjnych lub przydrożnych.

4. Ustala się zachowanie i ochronę istniejących rowów przydrożnych zgodnie z ustaleniami § 22 ust. 3.

§ 38. 1. Dla istniejących i noworealizowanych obiektów potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 2.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe dla 1 lokalu mieszkalnego;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca parkingowego dla 1 lokalu mieszkalnego, powiększone dodatkowo o 10%;
- 3) dla usług - 30 miejsc parkingowych / 1000 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 3 miejsca na jeden lokal;
- 4) dla składów, magazynów, obiektów handlu hurtowego - 6 miejsc parkingowych /1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla obiektów produkcji - 35 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych.

3. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej z funkcji.

4. Miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych inwestorzy zapewniają w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady uzbrojenia terenu

Wodociągi i zaopatrzenie w wodę

§ 39. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o istniejące i projektowane gminne ujęcia wody położone poza obszarem planu.

2. Ustala się dostawę wody poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3. Ustala się, że dla zapewnienia pewności dostawy wody na całym obszarze objętym planem sieć wodociągowa projektowana będzie w układzie zamkniętym, pierścieniowym.

4. Ustala się stosowanie hydrantów naziemnych.

5. W uzasadnionych przypadkach odmowy przez zarządcę gminnej sieci wodociągowej dostawy wody w ilości koniecznej dla realizacji inwestycji dopuszcza się zaopatrzenie obiektów w wodę z własnych studni lub ujęć wody.

Kanalizacja

§ 40. 1. Ustala się obowiązek podłączenia istniejącej i noworealizowanej zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków.

2. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 41. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- 1) Dla terenów U i U/P ustala się obowiązek gromadzenia wód opadowych z terenów działek w zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych w granicach tych działek.
- 2) W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzenie do 50% objętości wód opadowych z terenów działek na terenach U i U/P do rowów melioracyjnych po uzyskaniu zgody

zarządcy tych rowów oraz po uzyskaniu odpowiedniego pozwolenia wodno - prawnego.

3) Dla terenów dróg publicznych plan ustala docelowo odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem ustaleń pkt 4.

4) Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, wody opadowe z ulic układu podstawowego powinny być odprowadzane poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do otwartych rowów przydrożnych.

5) Dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 1 i 3 ustala się obowiązek zagospodarowywania wód opadowych powierzchniowo w granicach działki budowlanej.

6) Zakazuje się odprowadzania wód opadowych z działek na sąsiednie tereny i ulice.

7) Wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni w szczególności z powierzchni dróg i parkingów muszą zostać podczyszczone przed odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego, rowów melioracyjnych lub przydrożnych.

Elektroenergetyka

§ 42. 1. Ustala się zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie SN i nn oraz istniejące i projektowane stacje elektroenergetyczne SN/nn, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Ustala się, że wszystkie noworealizowane linie elektroenergetyczne SN i nn oraz przyłącza do budynków i budowli będą realizowane jako linie kablowe.

3. Ustala się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn oraz przyłączy do budynków i budowli na linie kablowe.

4. Dopuszcza się zachowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i nn oraz przyłączy do budynków i budowli do czasu ich przebudowy lub modernizacji.

5. Ustala się rezerwy terenu dla realizacji linii elektroenergetycznych i przyłączy do projektowanej zabudowy na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach, w sytuacji braku możliwości poszerzenia drogi, prowadzenia sieci przez tereny działek prywatnych.

Gazownictwo

§ 43. 1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o rozbudowaną istniejącą sieć średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.

2. Ustala się zasadę prowadzenia projektowanych gazociągów w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 44. 1. Ustala się wywóz nieczystości stałych na składowisko odpadów komunalnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsca dla pojemników na odpady w granicach działki oraz obowiązek segregowania i wywożenia tych odpadów.

Ciepłownictwo

§ 45. 1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.

2. Ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna lub inne źródła energii ekologicznie czyste.

3. Dopuszcza się realizację zbiorczego systemu ciepłowniczego.

Dział III

Ustalenia końcowe

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 46. Do spraw wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 47. Do czasu realizacji nowego zagospodarowania, zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, dopuszcza się dotychczasowe rolnicze wykorzystanie terenów bez prawa lokalizowania zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych, w tym zabudowy siedliskowej.

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

1) 30% dla terenów U/P;

2) 25% dla terenów U;

3) 15% dla terenów MN;

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę w wysokości 0%.

§ 49. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr 446/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 228, poz. 5772) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Łubna - w części obejmującej tereny wchodzące w skład obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

§ 51. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy.

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