

UCHWAŁA NR LIII/581/2014
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 4 marca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon pomiędzy ulicami Czerską, Graniczną i Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 poz. 647)¹⁾, i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 poz. 594)²⁾ w związku z uchwałą Nr XXXI/341/2012 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon pomiędzy ul. Czerską, Graniczną i Wojska Polskiego, Rada Miejska Góry Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą Nr XLVI/506/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 września 2013 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon pomiędzy ulicami Czerską, Graniczną i Wojska Polskiego, 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, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem 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, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

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

- 1) od zachodu – wschodnia granica drogi 79;
- 2) od północnego wschodu – oś istniejącej drogi, ul. Czerskiej;
- 3) od południa - oś istniejącej drogi, ul. Granicznej.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w § 2 ust. 1, pkt. 1 – 3, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej 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, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, tj obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 2, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów, w ramach każdej działki budowlanej;
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

¹⁾Zmiany: Dz. U z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446.

²⁾Zmiany: Dz. U z 2013 r. poz. 645, 1318.

- 5) **gruncie rodzimym** – należy przez to rozumieć poziom gruntu, określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie – rysunku planu (załącznik Nr 1);
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, rampy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających,
 - b) istniejących granic działki,
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy po obrysie ścian zewnętrznych budynków na powierzchnię tej działki;
- 8) **froncie działki** – należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem frontu działki budowlanej, który stanowi dojazd do budynków;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich ścian budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność a także 50%,nie mniej jednak niż 10 m², powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 14) **reklamie** – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne (nie związane z gminnym lub ogólnokrajowym systemem informacyjnym), bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 15) **reklamie okolicznościowej** – należy przez to rozumieć reklamę pojawiającą się w celu informowania o ważnym dla społeczeństwa wydarzeniu; pojawiającą się w przestrzeni we właściwej dla reklamy formie, nie wcześniej niż 3 tygodnie przed wydarzeniem, o którym informuje, a usuwana nie później niż 1 tydzień po tym wydarzeniu;
- 16) **jednostce hotelowej** – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania,
 - e) linie zabudowy;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 11) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowanie odległości elementów zagospodarowania terenu;
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej archeologicznej;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub wskazują obowiązujące granice obszarów chronionych ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2UMN i 3UMN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od **4MN do 6MN**;
- 4) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 5) tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **3KDW do 5KDW**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN**, **5MN**, **6MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi; drogi wewnętrzne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 4) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego, garażowego albo gospodarczo-garażowego jako wolno stojących lub lokalizowanych w granicy działki;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 6) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 3 m² i wystających poza obrys budynku ponad 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej,
 - f) ustalenia § 8 ust. 2 pkt 7 lit. od a do e nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w systemie przestrzennej informacji gminnej oraz informacji ogólnokrajowej;
- 8) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,7 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego;
- 9) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiającą naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami,
- 10) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 11) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywoplotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, przy drogach wewnętrznych dopuszcza się wycofanie bramy i furtki o 2 m w głąb działki budowlanej;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1200 m²;
- 14) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,

- c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny, w terenie 4MN dopuszcza się kąt nachylenia granic działek do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej 1KDZ od 70° do 90°;
 - d) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 8, ust. 2, pkt. 14, lit. a i b;
- 15) w przypadku potrzeby wydzielenia drogi wewnętrznej dla obsługi komunikacyjnej dwóch i więcej działek budowlanych, jej szerokość, ustalona w projekcie podziału działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 5 m;
- 16) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna nowej działki budowlanej lub na działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 17) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka; dopuszcza się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi; dopuszcza się szczytowe sytuowanie, względem dróg, budynków mieszkalnych na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m;

- 4) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach pastelowych: bieli, szarości, beżu i żółci, dopuszcza się wykorzystanie w elewacji budynków materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu: siding, boazerie elewacyjna itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji ścian budynku;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków mieszkalnych jako dwuspadowych lub wielospadowych o spadkach połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów budynków gospodarczych jako jedno, dwu lub czterospadowych o spadkach połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym w przypadku dachów dwu lub czterospadowych główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy kąt nachylenia;
- 8) ustala się pokrycie połaci dachowych z dachówki ceramicznej lub z materiału dachówko-podobnego w odcieniach dachówki ceramicznej, czerwieni lub brązu; zakazuje się stosowania papy jako docelowego pokrycia dachowego;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,12;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5;
- 12) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru a także dopuszcza się zachowanie usytuowania budynku na działce budowlanej.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wszystkie tereny MN położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

6. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) wyznacza się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej, mającą na celu ochronę zabytku archeologicznego - stanowisko archeologiczne o nr ewid. AZP 62-68/44, zlokalizowaną w terenie oznaczonym symbolem 4MN;
- 2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia w budynku mieszkalnym działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2UMN**, **3UMN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu usługowym i jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym albo jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalno-usługowym;
- 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym jako budynku wolno stojącego, lokalizacja budynku w granicy możliwa tylko na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
- 4) ustala się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub usługowego, dopuszcza się realizację budynków: gospodarczego, garażowego albo gospodarczo-garażowego jako wolno stojących lub lokalizowanych w granicy działki;
- 5) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych oraz budynków portierni pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 6) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na budynkach i na terenie działki reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku ponad 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
 - b) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej,
 - f) ustalenia § 9 ust. 2 pkt 6 lit. od a do d nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w systemie przestrzennej informacji gminnej oraz informacji ogólnokrajowej;
- 7) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,7 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego;
- 8) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami;
- 9) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 10) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
- 11) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg, przy drogach wewnętrznych dopuszcza się wycofanie bramy i furtki o 2 m w głąb działki budowlanej;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej -1200 m²;
- 13) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 1200 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW;
 - d) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 9, ust. 2, pkt. 13, lit. a i b;
- 14) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej jako dojazd do działki nie może być mniejsza niż 5 m;

- 15) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż określona w planie wielkość minimalna lub działkach powstałych w wyniku wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 16) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu mieszkalnym nie więcej niż 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynków o przeznaczeniu usługowym lub mieszkalno-usługowym nie więcej niż 15 m – nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego albo garażowego albo gospodarczo-garażowego nie więcej niż 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 6) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach pastelowych: bieli, szarości beżu i żółci, dopuszcza się wykorzystanie w elewacji budynków materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu: siding, boazerie elewacyjna itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji ścian budynku;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych jako dwuspadowych lub wielospadowych o spadkach połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;

- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków gospodarczych jedno, dwu lub czterospadowych o spadkach połąci dachowych w zakresie od 25° do 45°, przy czym w przypadku dachów dwu lub czterospadowych główne połączenie dachowe muszą posiadać jednakowy spadek;
- 10) ustala się pokrycie połąci dachowych z dachówki ceramicznej lub z materiału dachówko-podobnego w odcieniach dachówki ceramicznej, czerwieni lub brązu; zakazuje się stosowania papy jako docelowego pokrycia dachowego;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2;
- 13) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 14) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połąci oraz rzędnej parteru a także dopuszcza się zachowanie usytuowania budynku na działce budowlanej.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wszystkie tereny UMN położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) z drogi Krajowej nr 79 - ul. Wojska Polskiego dopuszcza się obsługę komunikacyjną tylko istniejącymi wjazdami;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi usług hotelarskich - minimum 1 miejsce postojowe na jedną jednostkę hotelową,
 - c) dla obsługi usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu gastronomicznym.
 - d) dla pozostałych rodzajów usług - minimum 3 miejsca postojowe i 0,5 miejsca postojowego dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna, na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna.
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 10. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne; parkingi; sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy jako zabudowę wolno stojącą;
- 2) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych lub garażowych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego;

- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, stacji transformatorowych, przepompowni ścieków i innych oraz budynków portierni pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na budynkach i na terenie działki reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku ponad 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
 - b) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - c) okalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej;
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam wystających poza teren działki budowlanej;
 - f) ustalenia § 10 ust. 2 pkt 4 lit. od a do d nie dotyczą reklam okolicznościowych i znaków informacyjnych, przyjętych w systemie przestrzennej informacji gminnej oraz informacji ogólnokrajowej;
- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem, o maksymalnej wysokości do 1,7 m, liczonej od poziomu gruntu rodzimego;
- 6) ustala się w ogrodzeniu łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza na minimum 50% powierzchni przesła między słupkami;
- 7) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie żywopłotu;
- 9) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2000 m²;
- 11) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię nowej działki budowlanej 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowej działki budowlanej 20 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDZ,
 - d) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, przy wydzielaniu takiej działki dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działek budowlanych i minimalnej szerokości frontu, określonych w § 10, ust. 2, pkt. 11, lit. a i b;
- 12) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej jako dojazd do działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 13) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć polegających na składowaniu i gospodarce odpadami;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, na granicy sąsiadujących terenów mieszkaniowych, parametry akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż 15 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, rzędną parteru nie większą niż 0,8 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce;
- 6) dopuszcza się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach pastelowych: bieli, szarości, beżu i żółci, dopuszcza się wykorzystanie w elewacji budynków materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła, szkło) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu: siding, boazerie elewacyjna itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji ścian budynku;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych i spadku do 45°;
- 9) ustala się pokrycie połaci dachowych z dachówki ceramicznej lub z materiału dachówko-podobnego w odcieniach dachówki ceramicznej, czerwieni lub brązu; zakazuje się stosowania papy jako docelowego pokrycia dachowego;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,2;
- 12) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,2;
- 13) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: powierzchni zabudowanej działki, wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci oraz rzędnej parteru a także dopuszcza się zachowanie usytuowania budynku na działce budowlanej.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren U położony jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

6. Zasady zagospodarowania w zakresie ochrony wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) wyznacza się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej, mającą na celu ochronę zabytku archeologicznego - stanowisko archeologiczne o nr ewid. AZP 62-68/44;

2) w granicach strefy, o której mowa w pkt. 1, roboty ziemne albo zmiana charakteru dotychczasowej działalności, które mogą doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych i dróg wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu, wytyczonych w projekcie podziału działki;
- 2) z drogi Krajowej nr 79 - ul. Wojska Polskiego dopuszcza się obsługę komunikacyjną tylko wjazdami wykonanymi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów w granicach tej działki w liczbie:
 - a) w przypadku prowadzenia usług hotelarskich - minimum 1 miejsce postojowe na jedną jednostkę hotelową,
 - b) w przypadku prowadzenia usług gastronomii - 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w lokalu gastronomicznym,
 - c) dla pozostałych usług - minimum 3 miejsca postojowe i 0,5 miejsca postojowego dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna - na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, nie wliczając w nią powierzchni magazynowych i powierzchni pomieszczeń socjalnych; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzysta osoba niepełnosprawna.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 11. 1. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ i 2KDD**, ustala się przeznaczenie terenu pod drogi publiczne, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponad lokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Ustala się następujące klasy i szerokości w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDZ** - klasę drogi „Z” - zbiorcza, której szerokość docelowa, całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych; w granicach planu wyznacza się tylko część drogi oraz południowo - zachodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczanego pod drogę o szerokości 8 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) **2KDD** - klasę drogi „D” - dojazdowej, której szerokość docelową całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających powinna być zgodna z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych; w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczanego pod drogę o szerokości 5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne z placami do zawracania, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi oraz o szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) droga oznaczona symbolem 3KDW - 8 m;
- 2) droga oznaczona symbolem 5KDW - 6 m;
- 3) droga oznaczona symbolem 4KDW - w granicach działki nr ewidencyjny 47/8.

4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam,
 - b) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron.

5. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się realizację w liniach rozgraniczających dróg zieleni i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą oraz zachowanie istniejącej w drodze 1KDZ kapliczki lub jej przesunięcie pod warunkiem, że:
 - a) nie spowodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządu drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakazuje się stworzenie systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

6. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się adaptację w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 2) nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów (nie dotyczy przyłączy do budynków i posesji), w liniach rozgraniczających dróg przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi drogi 1KDZ (tj. na terenach 1U i 4MN, przeznaczonym pod zabudowę) w przypadku gdy nie są spełnione wymogi przepisów odrębnych dotyczących warunków lokalizacji tych urządzeń w pasie drogowym tej drogi;
- 4) nakazuje się realizację szafek gazowych i energetycznych na terenach zabudowy w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi zapewniając do nich bezpośredni dostęp; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 5) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne; dopuszcza się stosowanie studni chłonnych; docelowo ustala się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 6) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

7. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) wszystkie tereny dróg położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

Rozdział 4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZĄ

§ 12. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

3. Ustala się budowę projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zachowaniem wzajemnych, normatywnych odległości; dopuszcza się budowę urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę

4. Dopuszcza się budowę projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w przypadku gdy nie są spełnione wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków lokalizacji tych urządzeń w pasie drogowym drogi krajowej nr 79 lub drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 1KDZ.

5. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł, za wyjątkiem zaspokojenia potrzeb (przekraczających wydajność sieci) do celów ppoż. i technologicznych;
- 3) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ppoż;
- 4) w przypadku przekroczenia wydajności gminnej sieci wodociągowej, nakazuje się zaopatrzyć w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 14. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej,
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości płynnych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego; ustala się obowiązek likwidacji zbiorników i przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 3) nakazuje się podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 15. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) z terenów zabudowy usługowej nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (parkingów, placów manewrowych) i powierzchni dachów do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nadmiar wód deszczowych i roztopowych należy zagospodarować w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub stosować inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie studni chłonnych;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;
- 4) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów manewrowych i parkingów.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej, w oparciu o istniejące i projektowane, stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu z zarządcą sieci według zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu elektroenergetyki;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i projektowanej sieci średniego ciśnienia w uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony drogi) w linii ogrodzeń a w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło, do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi, w tym stałymi), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj.: energia słońca, biomasy itp.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) ustala się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) ustala się realizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami: W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych, w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE

§ 21. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **4MN** do **6MN** – w wysokości **0 %**;
- 2) na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **2UMN** i **3UMN** – w wysokości **15 %**;
- 3) na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1U** - w wysokości **15 %**;
- 4) na terenach dróg wewnętrznych – w wysokości **0%**;
- 5) na terenach dróg publicznych i na terenie ciągów pieszo – jezdnych – w wysokości **0 %**.

§ 22. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zawartego pomiędzy ulicami Czerską, Graniczną i Wojska Polskiego w Górze Kalwarii, przyjętego uchwałą Nr 310/XXII/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 lipca 2004 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24 września 2004 r. Nr 244, poz. 6566.

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Bugno

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIII/581/2014
 Rady Miejskiej Góry Kalwarii
 z dnia 4 marca 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH PRZEZ BURMISTRZA,
 ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA
 KALWARIA - REJON POMIĘDZY ULICAMI: CZERSKĄ, GRANICZNĄ I WOJSKA POLSKIEGO**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej zał. do Uchwały Nr LIII/581/2014 z dnia 4 marca 2014 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	27.12.2013 r.	Andrzej Kocyk ¹⁾	wniosek o pozostawienie możliwości stawiania reklam wolnostojących z ograniczeniem co do ich powierzchni, jak było w dotychczasowym planie lub ograniczenie reklam do rejonów usługowych lub mieszkaniowo-usługowych, z wyłączeniem rejonów typowo mieszkaniowych	działka nr ew. 47/9 i 47/6 obręb 08-04	działka nr ew. 47/9 - teren 6MN działka nr ew. 47/6 - teren 3UMN		uwaga nie uwzględniona		uwaga nie uwzględniona	uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej możliwości lokalizacji reklam wolno stojących w terenach MN.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Bugno

¹⁾ adres w dokumentacji planistycznej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012.647) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon pomiędzy ul. Czerską, Graniczną i Wojska Polskiego, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycja w liniach rozgraniczających drogi ogólnodostępnej -ul. Granicznej, w tym wybudowanie drogi wraz z jej uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycja realizowana samodzielnie zlokalizowana w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg, w ramach zadań własnych gminy finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Bugno