



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 lipca 2017 r.

Poz. 6380

UCHWAŁA NR XLVII/461/2017 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 21 czerwca 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - osiedle Marianki, rejon ul. Wiejskiej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017. poz.1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446, 1579, 1948; z 2017 r. poz. 730, 935), w związku z uchwałą Nr XXIX/247/2016 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej, Rada Miejska Góry Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Marianki, rejon ulicy Wiejskiej, zwaną dalej „planem”, składającą 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 obejmują teren działki nr 14/5, w obrębie 10-01 w mieście Góra Kalwaria.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w § 2 ust. 1, pkt 1, 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 terenu – 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;
- 3) 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;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) usługach o funkcji publicznej - należy przez to rozumieć obiekty usługowe o funkcji administracyjnej, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek wychowawczo - opiekuńczych;
- 8) 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, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do linii rozgraniczających dróg oraz pasa zieleni izolacyjnej;
- 9) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej;
- 11) 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, przyrody i krajobrazu;
- 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) 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. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
 - 5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, gdyż w granicach planu zlokalizowana jest tylko jedna działka.

§ 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) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania, wyrażone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi.

2. Oznaczenie graficzne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na rysunku planu jest ustaleniem wyznaczonym na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 6. 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3MU**;
- 3) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **4KDD** i **5KDD**.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe odrębnych 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. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe związane z obsługą bytową mieszkańców, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska realizowana w oparciu

o zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu określone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu i przechodu), budynki: gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe, zieleń i elementy małej architektury;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego; lokale usługowe nie mogą zajmować więcej niż 49% całkowitej powierzchni budynku;
- 2) ustala się na działce budowlanej lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego jako wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych w bryle budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 700 m²;
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 700 m², przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na: zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) 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;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł

energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynku:
 - a) mieszkalnego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje,
 - b) usługowego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje,
 - c) gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – 6 m;
- 2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące z tego zakresu;
- 3) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 5) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
- 6) nakazuje się projektowanie dachów budynków jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych w budynkach garażowych, gospodarczych oraz gospodarczo – garażowych i w budynkach zlokalizowanych w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,05;
- 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla budynków 1,0.

5. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie prowadzenia tej budowy.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych wskazanych na rysunku planu lub z ul. Marianki oraz z dróg wewnętrznych niewyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla obsługi usług gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez uwzględniania powierzchni magazynowej i składowej stanowiącej zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej); dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić liczbę miejsc postojowych oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MU** ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, zabudowa usługowa, w tym usługi o funkcji publicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu i przechodu), budynki: gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe, zieleń i elementy małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w bryle budynku mieszkalnego oraz lokali mieszkalnych w bryle budynku usługowego;
- 2) ustala się na działce budowlanej lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego jako wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację pomieszczeń gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych w bryle budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp. pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 1000 m², przeznaczonych pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, 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 (w tym składowania i gospodarki odpadami), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 4) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na: zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) 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;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

10) nakazuje się realizację na działce budowlanej pasa zieleni izolacyjnej od projektowanej obwodnicy, w postaci nasadzeń zielenią wysoką, o szerokości 10 m od granicy planu, w miejscu wskazanym na rysunku planu; dopuszcza się w granicach tak wyznaczonego pasa zieleni izolacyjnej budowę wjazdu na teren działki budowlanej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalną wysokość budynku:

- a) usługowego – 14 m i maksimum cztery kondygnacje,
- b) mieszkalnego – 14 m i maksimum cztery kondygnacje,
- c) magazynowego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje,
- d) gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego – 6 m i jedna kondygnacja;

2) wysokość innych obiektów budowlanych, w tym z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące z tego zakresu;

3) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach: pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

4) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;

5) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;

6) nakazuje się projektowanie dachów budynków o kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połąci do 40°;

7) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,05;

8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,2.

5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:

1) część terenu 3MU położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Ustala się zagospodarowanie tego terenu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie prowadzenia tej budowy.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub z projektowanej obwodnicy miasta za pośrednictwem drogi serwisowej;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:

- a) dla obsługi zabudowy magazynowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na obiekt oraz minimum 1 miejsce na obiekt magazynowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- b) dla obsługi usług gastronomii – minimum jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) dla obsługi usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz minimum 2 miejsca na obiekt hotelarski, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - d) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej nie wymienionych powyżej – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej (bez powierzchni magazynowej i składowej stanowiącej zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej) oraz minimum 1 miejsce na każdy lokal usługowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową; dla obiektów mniejszych niż 100 m², minimum 1 miejsce postojowe oraz minimum 1 miejsce na każdy lokal usługowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - e) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej lub lokali mieszkalnych w budynkach usługowych – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej lokali mieszkalnych oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić liczbę miejsc postojowych oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDD** i **5KDD** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponadlokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Układ drogowy, zapewniający powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta i gminy oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią drogi istniejące i projektowane, zlokalizowane w całości poza granicami planu: projektowana obwodnica miasta, ul. Wiejska - droga klasy Z, ul. Marianki - droga klasy L.

3. Ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **4KDD** – klasę drogi „D” – dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy;
- 2) **5KDD** – klasę drogi „D” dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy.

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

5. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) nakazuje się odwadnianie dróg ogólnodostępnych, ograniczające 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 publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne;
- 3) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się budowę projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg publicznych; dopuszcza się budowę urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

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

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę, o średnicy nie mniejszej niż Φ 80 mm, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty ppoż. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego wyposażenia w wodę;
- 3) dopuszcza się zaopatrzyć w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 13. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji komunalnej, o średnicy nie mniejszej niż Φ 160 mm i unieszkodliwianie ich na terenie komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 2) nakazuje się podłączenie wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa dotyczącego zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 14. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, dla wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę, 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 zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 2) z terenów zabudowy usługowej przeznaczonych pod parkingi i place manewrowe lub inne utwardzone powierzchnie większe niż 1000 m² a także z powierzchni dachów większych niż 1000 m² nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nakazuje się zagospodarowanie nadmiaru wód deszczowych i roztopowych z ww powierzchni w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych na działce budowlanej; dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej;
- 4) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się 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;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, o średnicy nie mniejszej niż Φ 32 mm, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) nakazuje się docelowe zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości minimum 0,5 m od linii ogrodzeń oraz lokalizację nowych ogrodzeń w odległości 0,5 m od gazociągu.

§ 17. 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 z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki i ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj. energii słonecznej.

§ 18. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 3) ustala się realizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) nakazuje się czasowe gromadzenie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. 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 z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU**, **2MNU** – w wysokości **8%**;
- 2) na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3MU** – w wysokości **15%**;
- 3) na terenach dróg publicznych – w wysokości **0%**.

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej, przyjętego Uchwałą Nr LXV/685/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 12 listopada 2014 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014 r. poz. 11328.

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVII/461/2017
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 21 czerwca 2017 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - osiedle Marianki, rejon ul. Wiejskiej.**

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 Rady Miejskiej Góry Kalwarii		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
<p>Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - osiedle Marianki, rejon ul. Wiejskiej oraz prognozy oddziaływania na środowisko – żadna uwaga nie wpłynęła.</p>								

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVII/461/2017
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 21 czerwca 2017 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz.1073) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – osiedle Marianki, rejon ul. Wiejskiej, 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 inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich 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 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:
Zenon Nadstawny