



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 października 2018 r.

Poz. 10405

UCHWAŁA NR LXXII/749/2018 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 17 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 i 1566, z 2018 r. poz. 1496 i 1544) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z uchwałą Nr XXXVII/344/2016 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria”, przyjętego uchwałą Nr LVIII635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty w gminie Góra Kalwaria, zwany dalej w treści uchwały planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, na którym wskazano granice obszaru objętego planem, będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy - południowa granica działki drogi krajowej 50, o nr ew. 211;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki rzeki Cedron, o nr ew. 272/1;
- 3) od południa - północną granicą działki o nr ew. 51/4;
- 4) od zachodu - po linii od punktu przecięcia granic działek o nr ew. 211, 47/11, 51/3 do punktu załamania na granicy działki o nr ew. 51/4.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w §3 ust 1, pkt 1-4, przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) 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;
- 5) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, których nie może przekroczyć zabudowa, przy czym linia ta nie dotyczy: balkonów, werand, wykuszy, okapów, daszków i nadwieszonych wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz schodów zewnętrznych i pochylni przy wejściach do budynków;
- 2) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi oraz odpowiadający mu sposób zagospodarowania i zabudowy;

- 6) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;
- 7) **teren** - 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;
- 8) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi w stopniu pogarszającym standard warunków zamieszkania albo dokuczliwe wskutek wytwarzania ścieków, emisji zanieczyszczeń, odorów, promieniowania, wibracji i uciążliwego natężenia hałasu, a także wpływające na zniszczenie lub zanieczyszczenie środowiska;
- 9) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 10) **strefie zieleni** – należy przez to rozumieć strefę zagospodarowaną zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczoną w planie, która powinna w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez pozostawienie zieleni naturalnej (zieleni niskiej) oraz nasadzenia zieleni wysokiej.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście uchwały planu do obszaru objętego planem.

2. Rysunek planu ustala przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stosownie do ustaleń zawartych w uchwale, przy użyciu oznaczeń zastosowanych w rysunku planu, opisanych w legendzie.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zieleni;
- 5) wymiary określające w metrach wzajemne położenie elementów rysunku planu;
- 6) symbole przeznaczenia terenów.

4. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest odzwierciedleniem ustalenia przepisów odrębnych:

- 1) rowy melioracyjne;
- 2) tereny zdrenowane;
- 3) obszar położony w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 3 i 4 mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mają na rysunku planu oznaczenie, na które składa się: kolejny numer terenu oraz symbol określający przeznaczenie podstawowe terenu.

§ 8. Plan wyróżnia tereny przeznaczone na następujące cele:

- 1) **1P/U** i **2P/U** - tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;

- 2) **1ZL** - teren lasu;
- 3) **1DZL** - teren zalesień;
- 4) od **1WS** do **3WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych;
- 5) **1KDGP** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 6) **1KDL** i **2KDL** - tereny dróg lokalnych.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem, z ustaleniami szczegółowymi planu, określonymi w Dziale III uchwały, a także z rysunkiem planu.

§ 10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu utworzenia spójnego kompleksu zabudowy; w tym celu wyznacza się:

- 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały;
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę - według parametrów ustalonych przy określeniu zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, według rysunku planu;
- 4) inne wymogi według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III uchwały.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) 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, zabudowy przemysłowej i magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 0,5 ha oraz garaży i parkingów samochodowych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej większej niż 0,2 ha;
- 2) zakazuje się 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;
- 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na: zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 4) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi i do wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych 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 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 nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się w terenie 1P/U i 2P/U realizację strefy zieleni o szerokości 20 m, oznaczonej graficznie na rysunku planu, przy czym pas zieleni przylegający do zachodniej granicy terenów 1WS i 2WS o szerokości

10 m powinna stanowić zielen niska, pozostała część strefy zieleni powinna być zagospodarowana zielenią wysoką.

§ 12. W zakresie ochrony istniejącego układu hydrologicznego i ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych oraz nakaz podłączenia wszystkich obiektów do gminnych sieci infrastruktury technicznej po realizacji tych sieci;
- 2) nakaz zachowania istniejących zbiorników i cieków wodnych, oznaczonych symbolami: 1WS, 2WS i 3WS oraz utrzymania ciągłości przepływu wód, z dopuszczeniem realizacji przejść i przejazdów;
- 3) dopuszczenie realizacji urządzeń odwadniających i zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych - wskazuje się Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, obejmujący cały obszar objęty planem, w którym obowiązują przepisy zawarte w dokumencie powołującym ten obszar oraz przepisy odrębne o ochronie przyrody.

Rozdział 5.

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

§ 14. 1. Zakazuje się likwidacji istniejących rowów melioracyjnych.

2. Dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci rowów melioracyjnych, dopuszczając ich przełożenie lub przekrycie, z zachowaniem ciągłości przepływu wód.

3. W odniesieniu do obszarów zmeliorowanych ze względu na występowanie w granicach terenu 1P/U terenów urządzeń melioracyjnych - sieci drenarskiej, ustala się:

- 1) w przypadku realizacji w tym terenie budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 2) po zmianie sposobu użytkowania zmeliorowanych gruntów, obowiązek wystąpienia do instytucji prowadzącej ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, celem dokonania zmian w „Ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów”, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 15. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III niniejszej uchwały;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych – według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - według ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale III.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Jako tereny lokalizowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej wskazuje się tereny dróg wyznaczonych w planie, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem IKDGP.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza terenami wskazanymi w ust 2. jedynie w przypadkach szczególnych po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenu 1 ZL.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm;
- 2) przy rozbudowie i budowie wodociągów obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym z dziedziny ochrony przeciwpożarowej;
- 3) w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę z ujęć indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych ze źródeł lokalnych w tym z lokalnych zbiorników retencyjnych, w oparciu o przepisy odrębne.

§ 18. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej i unieszkodliwianie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) budowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o przewody o średnicy minimalnej \varnothing 200 mm;
- 3) do czasu wyposażenia obszaru planu w sieć kanalizacyjną dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem ich okresowego opróżniania zgodnie z przepisami odrębnymi lub do lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 4) obowiązek podczyszczania, na własnym terenie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi (z zakresu prawa budowlanego i ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 19. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się docelowe wyposażenie obszaru objętego planem w lokalną sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych (placów postojowych, manewrowych i parkingów) i powierzchni dachów terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej;
- 3) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) z terenów dróg nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w formie podczyszczonej, poprzez spływ powierzchniowy lub w oparciu o rowy drogowe;
- 5) do czasu wybudowania lokalnego systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia, o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na przebudowie istniejących linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na przebudowie i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo – rozdzielczych oraz budowie nowych stacji;
- 2) dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem budowy turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie telekomunikacji ustala się możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, dotyczących w szczególności ochrony środowiska.

§ 24. 1. Ustala się usuwanie odpadów oraz gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych ze składowaniem, utylizacją, unieszkodliwianiem i segregowaniem odpadów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 25. 1. Ustala się system komunikacyjny obszaru objętego planem, którego tereny są oznaczone na rysunku planu kolejno: numerem porządkowym, symbolem KD, a dodatkowo - symbolem oznaczającym klasę.

2. Ustala się drogi publiczne:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem KDGP;
- 2) drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL.

§ 26. 1. Dla terenów dróg, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się szerokość w liniach rozgraniczających według ustaleń szczegółowych;

2. Dla terenów dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustala się minimalną szerokość – 10 m.

§ 27. 1. Ustala się konieczność zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy następujących wskaźnikach:

- 1) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych pracowników, podczas jednej zmiany;
- 2) dla obsługi działalności magazynowej i składowej – minimum 1 miejsce do parkowania na 4 zatrudnionych pracowników, podczas jednej zmiany;
- 3) dla pozostałych usług nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca parkingowe dla pojazdów ciężarowych na terenach oznaczonych symbolami 1 P/U i 2P/U należy zapewnić w granicach działki budowlanej w zależności od potrzeb.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w przypadku wyznaczania miejsc parkingowych w pasach drogowych dróg publicznych lub w strefach ruchu w liczbie określonej przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

3. Na działkach budowlanych należy wydzielić miejsca parkowania dla rowerów, według wskaźnika: co najmniej 6 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej oraz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt.

Rozdział 9.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 28. Ustala się wysokość stawek procentowych, służących naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, zawartymi w Dziale IV.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW
Rozdział 10.
Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej

§ 29. Dla terenów zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P/U (tereny: 1P/U, 2P/U) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - a) **przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000m², wraz z niezbędnymi technologicznie obiektami infrastruktury technicznej, dojazdami i dojazdami pieszymi, miejscami postoju pojazdów, zielenią oraz elementami zagospodarowania bądź wyposażenia terenu;
 - b) **przeznaczenie dopuszczalne:** zabudowa administracyjno-socjalna, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takie jak portiernia, budynki dla ochroniarzy; budynki gospodarcze; garaże, inne budynki pomocnicze oraz zieleń urządzona, w tym zadrzewienia i zakrzewienia;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 5000 m²,
 - b) minimalną intensywność zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy – 1,8,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej 60%,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - 15 m i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne - dla zabudowy usługowej,
 - 18 m - dla budynków produkcyjnych i magazynowo-składowych,
 - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna - dla zabudowy gospodarczej, garaży oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym,
 - g) stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połączeń nie będzie większy niż 45 °, dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych,
 - h) stosowanie jednolitej kolorystyki połączeń dachowych dla wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, w odcieniach: szarości, grafitu i brązu,
 - i) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora.
- 3) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniej niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 10° do 110°;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U z dróg 1KDL i 2KDL;
- 5) w zakresie ochrony środowiska nakazuje się realizację w terenie 1P/U i 2P/U strefy zieleni o szerokości 20 m oddzielającej rzekę Cedron od projektowanych terenów produkcyjno-usługowych, zgodnie rysunku planu; przy czym pas zieleni przylegający do zachodniej granicy terenów 1WS i 2WS o szerokości 10 m powinna stanowić zieleń niska, pozostała część strefy powinna być zagospodarowana zielenią wysoką; dopuszcza się w granicach strefy zieleni budowę wjazdu na teren działki budowlanej;

- 6) w zakresie stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową wysokości 20%;
- 7) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 27.

Rozdział 11. Teren zalesienia

§ 30. Dla **terenu zalesienia** oznaczonego na rysunku planu symbolem **DZL** (teren: 1DZL) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu - docelowo zieleń leśna;
- 2) nakaz wprowadzenia zalesień zgodnie z planami urządzenia lasów;
- 3) zakaz realizacji inwestycji nie związanych z gospodarką leśną;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami trwale zróżnicowanej gospodarki leśnej.

Rozdział 12. Tereny lasów

§ 31. Dla **terenu lasu** oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** (teren: 1ZL) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - zieleń leśna;
- 2) zakaz realizacji inwestycji nie związanych z gospodarką leśną;
- 3) zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 4) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z zasadami trwale zróżnicowanej gospodarki leśnej.

Rozdział 13. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych

§ 32. Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (tereny: 1WS, 2WS, 3WS) ustala się:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów - wody powierzchniowe śródlądowe i rowy melioracyjne;
- 2) nakaz zachowania istniejącego ciekłu wodnego - rzek Cedron (teren 1WS i 2WS);
- 3) zachowanie i ochrona wód;
- 4) zakaz zabudowy i zmian w zagospodarowaniu, z wyjątkiem pogłębiania, udrażniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych oraz z możliwością realizacji przejść i przejazdów o szerokości nie większej niż 6 m każdy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 14. Tereny dróg

§ 33.1. Układ drogowo-uliczny stanowią: droga krajowa nr 50 oznaczona symbolem 1KDGP oraz projektowane drogi gminne oznaczone symbolami 1KDŁ i 2KDŁ, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, tworzące publiczny układ komunikacyjny.

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

- 1) **1KDGP** - klasę drogi „GP” - główna ruchu przyspieszonego; w planie wyznacza się jedynie południową linię rozgraniczającą oraz część pasa drogowego o szerokości od 1,2 m do 2,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **1KDŁ** - klasę drogi „L” lokalna; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m (wraz z narożnymi ścięciami przy skrzyżowaniu z drogą 1KDGP o wymiarach 15 m x 15 m), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **2KDŁ** - klasę drogi „L” lokalna; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m (wraz z narożnymi ścięciami przy skrzyżowaniu z drogą 1KDŁ o wymiarach 12 m x 8 m), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Dla nowotworzonych dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu ustala się minimalną szerokość 10,0 m.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

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

§ 36. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 37. W obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka – grunty wspólnoty, zatwierdzony Uchwałą Nr 480/XXXVI/2009 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 października 2009 r.

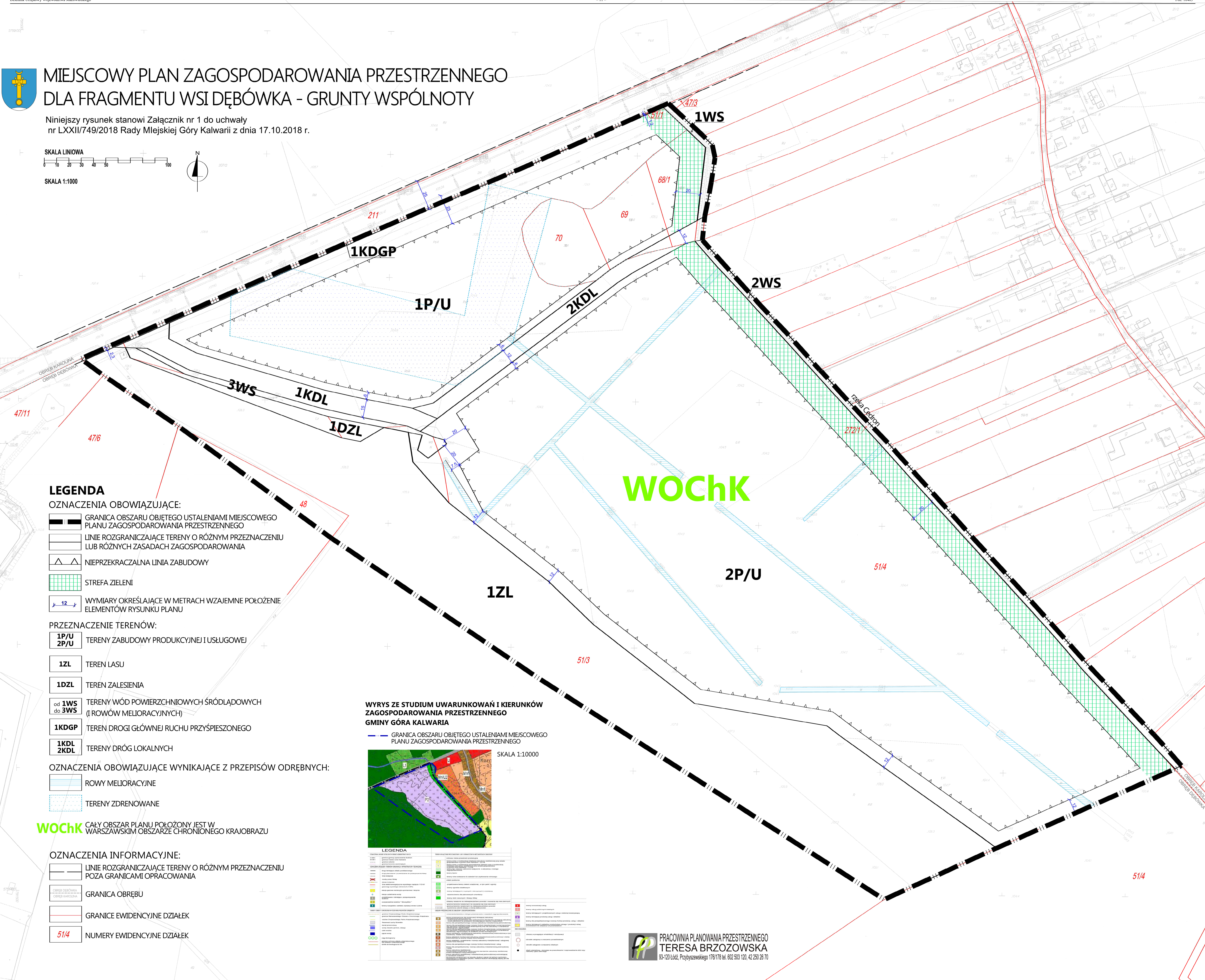
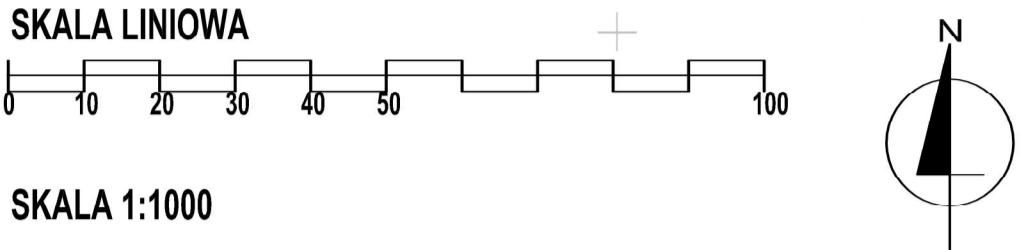
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI DĘBÓWKA - GRUNTY WSPÓLNOTY

Niniejszy rysunek stanowi Załącznik nr 1 do uchwały nr LXXII/749/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17.10.2018 r.



LEGENDA

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIĘSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA ZIELENI
 - WYMIARY OKREŚLAJĄCE W METRACH WZAJEMNE POŁOŻENIE ELEMENTÓW RYSUNKU PLANU

- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- 1P/U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
 - 2P/U** TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
 - 1ZL** TEREN LASU
 - 1DZL** TEREN ZALESIENIA
 - od **1WS** do **3WS** TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH (I RÓWÓW MELIORACYJNYCH)
 - 1KDGP** TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
 - 1KDL** TERENY DRÓG LOKALNYCH

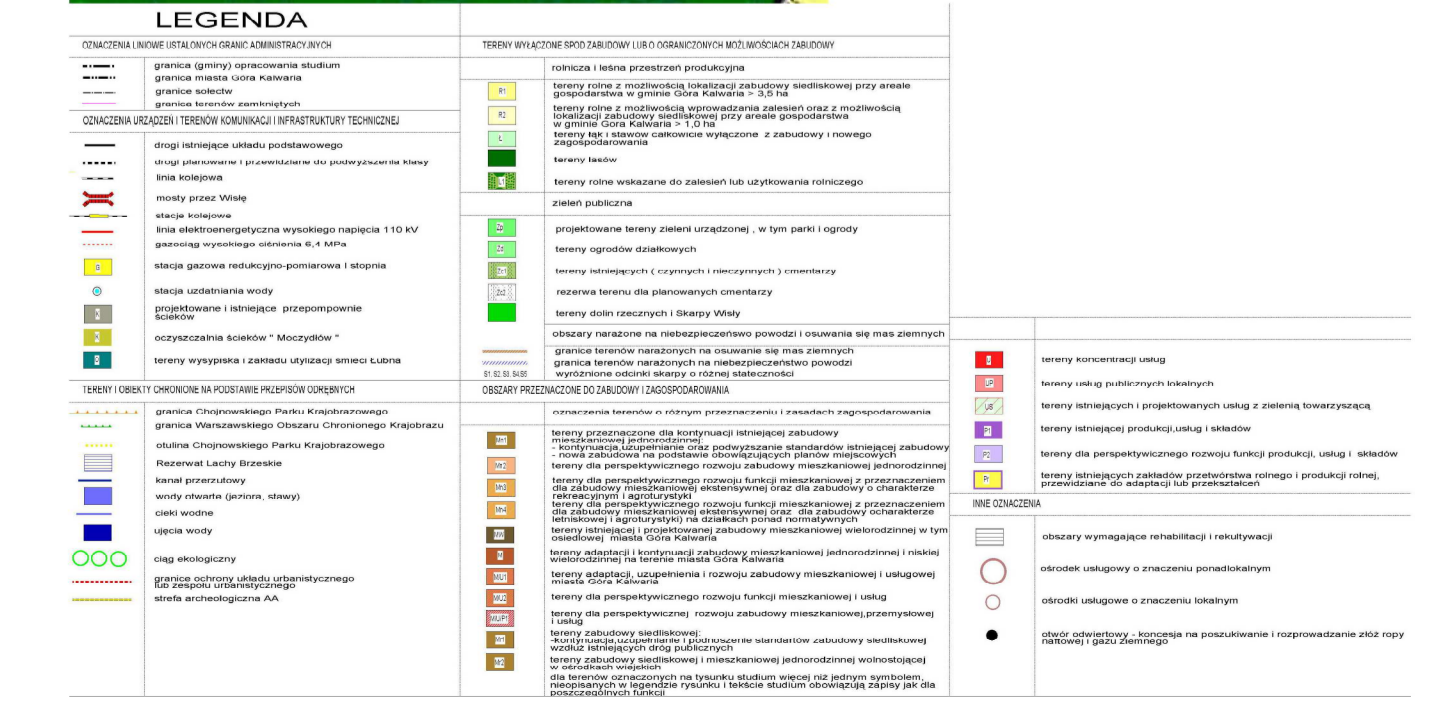
- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:**
- ROWY MELIORACYJNE
 - TERENY ZDRENOWANE

WOChK CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W WARSZAWSKIM OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
 - GRANICA OBRĘBU
 - GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
 - NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GÓRA KALWARIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIĘSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
SKALA 1:10000



WOChK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/749/2018
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 17 października 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO
PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017.1073.1566) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 20.06.2018 r. do 10.08.2018 r. z możliwością składania uwag do 24.08.2018 r., nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/749/2018
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 17 października 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 i 1566, z 2018 r. poz. 1496, 1544) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dębówka - grunty wspólnoty, 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 postępem 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