



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 31 października 2018 r.

Poz. 10404

UCHWAŁA NR LXXII/748/2018 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 17 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566; z 2018 r. poz. 1496 i 1544), w związku z uchwałą Nr XIV/85/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III oraz stwierdzając, że 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. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III, zwany dalej planem, składający się z:

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

2. Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od zachodu: fragment zachodniej granicy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (cz. II), zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 467/XXXV/2005 z dnia 5 października 2005 r.;
- 2) od północy: południowa granica działki ew. 8/8 z przedłużeniem w kierunku zachodnim do granic obowiązującego planu miejscowego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (cz. II) zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 467/XXXV/2005 z dnia 5 października 2005 roku oraz w kierunku wschodnim do granicy wschodniej tego planu;
- 3) od wschodu: fragment wschodniej granicy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (cz. II) zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej Nr 467/XXXV/2005;

4) od południa: południowa granica działek: 8/23 (z przedłużeniem w kierunku wschodnim do wschodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 467/XXXV/2005 z dnia 5 października 2005 roku), 8/22, 8/21, 8/167, 8/41 oraz wschodnia granica działki ew. nr 8/42.

§ 2. 1. W planie ustala 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 kulturowego;
- 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, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, oraz zgodnie z §7 pkt 2 lit. b;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;

- 5) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych wydanych na podstawie ustawy prawo budowlane;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 7) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) IE – tereny infrastruktury technicznej,
 - d) WSr – tereny rowów,
 - e) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - f) KPj – tereny ciągów pieszo-jezdnych,
 - g) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, przyłączenia do działek sąsiednich, oraz pozostałych z wydzielenia pod drogi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) MNU – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. b, c,
- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę, remont i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach,
- c) dla istniejących budynków, w całości lub w ich częściach zlokalizowanych w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, dopuszcza się przebudowę i remont;

3) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw – wyłącznie w przedziale od 0 do 20% chromatyczności barwy oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in.: drewno, cegła, kamień,
- b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu, brązu i czerwieni;

4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
- dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,

b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

§ 8. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach obszaru Natura 2000 Łąki Soleckie PLH140055, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, przyłączenia do działek sąsiednich, oraz pozostałych z wydzielenia pod drogi.

§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) dopuszczenie likwidacji, budowy lub przebudowy istniejących podziemnych urządzeń drenarskich przed realizacją zabudowy z nakazem zachowaniem ciągłości przepływu wód oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

2) w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków powietrznych:

- a) w obszarze ograniczenia wysokości zabudowy obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Chopina w Warszawie; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków,
- b) lokalizacja obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m nad poziomem terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL, oraz drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-jezdny, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW, KPj;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczony symbolem 1KDL;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, remont, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,

- b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, takich jak: ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 13. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: IE, WSr, KDL, KDW, KPj.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL.

§ 15. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania reklam, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam na budynkach usługowych o łącznej powierzchni nie większej niż 2% powierzchni łącznej wszystkich elewacji danego budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo-budowlanych;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów na elewacjach budynków:
 - a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
 - b) w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
 - c) nie wyższych niż 0,7 m,
 - d) o maksymalnej powierzchni 1 m² każda;
- 5) dopuszczenie lokalizowania szyldów na ogrodzeniach:
 - a) zawierających się w całości na ogrodzeniu,
 - b) nie wyższych niż 0,5 m,
 - c) o maksymalnej powierzchni 0,8 m² każda;
- 6) zakaz umieszczania szyldów odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego.

§ 16. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,8 m;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy (za wyjątkiem elementów słupów i cokołów);
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowu w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi skarpy rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WŚr.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych: 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 5 m;
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż:
 - 900 m² dla terenów 1MN i 2MN,
 - 1200 m² dla terenu 3MN,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18 m;
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z § 9 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2, nie mniejszą niż:
 - a) 900 m² dla terenów 1MN i 2MN,
 - b) 1200 m² dla terenu 3MN;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDW,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 3MN z dróg oznaczonych symbolami: 2KDL, 2KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPj,
 - c) dopuszczenie wyznaczania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 5 m.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU**, **2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi realizowane w budynkach wolno stojących, stanowiące maksymalnie 40% powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 5 m,
 - f) ukształtowanie połączeń dachowych:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja usług w postaci budynków wolno stojących lub w parterach budynków mieszkalnych jako lokal użytkowy,
 - b) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w postaci budynków samodzielnych lub w formie lokali mieszkalnych;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 900 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z § 9 pkt 3;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2, nie mniejszą niż 900 m²;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MNU z dróg oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDW oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPj,
 - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MNU z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KPj.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych – dowolne formy dachów;
- 3) w zakresie powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej – nie ustala się;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa z dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDW.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej – z drogi oznaczonej symbolem 2KDL.

§ 21. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 12 m do 13,5 m	istniejąca droga gminna
2.	2KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12 m	projektowana droga gminna
3.	1KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6 m do 14 m	istniejąca droga
4.	2KDW	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5 m	projektowana droga
5.	1KPj	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5 m do 13 m	istniejący ciąg pieszo-jezdny

Rozdział 4.

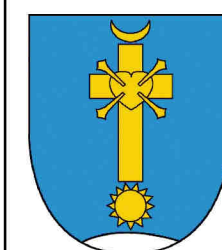
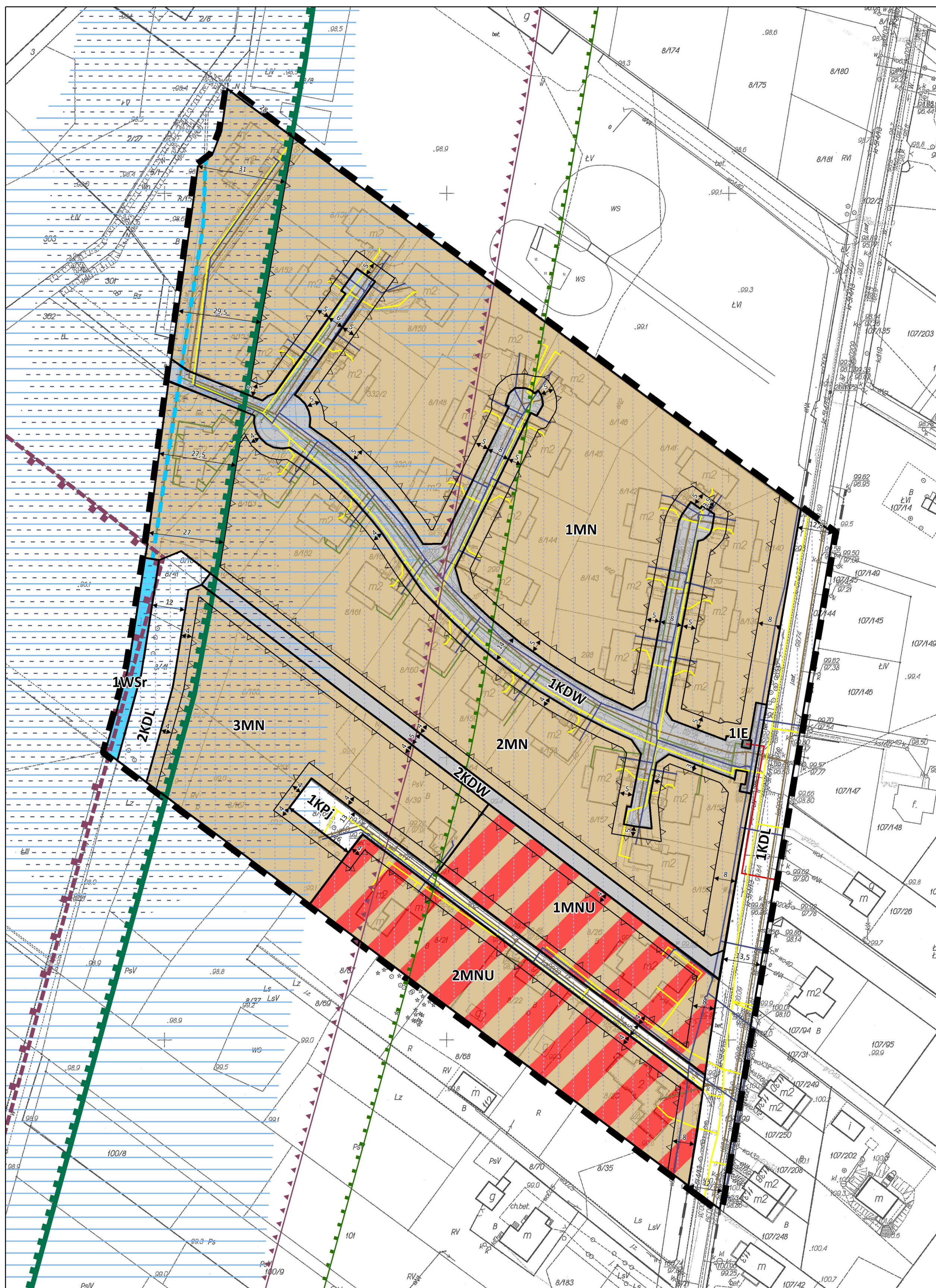
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

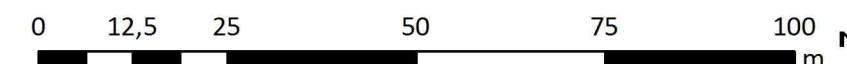
Zenon Nadstawny



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOLEC - CZ. III

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- WSr - tereny rowów
- IE - tereny infrastruktury technicznej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KDW - tereny dróg wewnętrznych

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- ↔ zwymiarowane odległości mierzone w metrach

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica specjalnego obszaru ochrony Natura 2000 Łąki Soleckie PLH140055
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

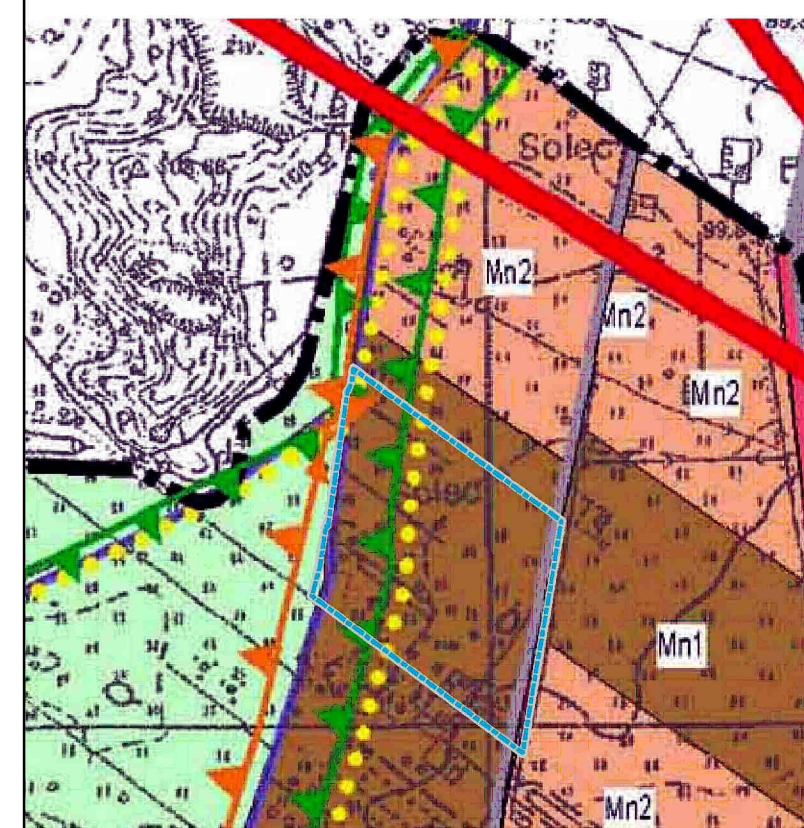
ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć gazowa
- istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna SN

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- istniejące drogi poza obszarem planu
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska (nieudokumentowany)
- rów kryty
- strefa zalewowa rzeki Małej
- tereny podmokłe

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA



LEGENDA

- OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC ADMINISTRACYJNYCH**
- granica (gminy) opracowania studium
- OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- drogi istniejące układu podstawowego
 - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
 - otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
 - Rezerwat Łąki Brzeskie
 - kanał przerzutowy
 - wody otwarte (jeziora, stawy)
 - ciek wodny
- TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY**
- rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna
 - tereny łąk i stawów całkowicie wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania
- OBZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA**
- oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
 - tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy nową zabudową na podstawie obowiązujących planów miejscowych
 - tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- granica obszaru objętego planem

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOLEC - CZ. III

RYSUNEK PLANU

główny projektant:	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak	Wykonawca:	Budplan Sp. z o.o. ul. Kordeckiego 20 04-327 Warszawa
zagospodarowanie przestrzenne:	mgr inż. arch. kraj. Magdalena Smoczyńska mgr inż. Adrianna Potocka	skala:	1:1000
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. arch. kraj. Magdalena Smoczyńska	rok:	2018 r.
infrastruktura techniczna:	inż. Anna Januszko		
komunikacja:	inż. Monika Nasłowska		

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXII/748/2018
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 17 października 2018 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII/748/2018
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 17 października 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w dniach od 22 września 2016 r. do 20 października 2016 r., uwagi można było wnosić do dnia 3 listopada 2016 r.;
- 2) w dniach od 4 czerwca 2018 r. do 25 czerwca 2018 r., uwagi można było wnosić do dnia 11 lipca 2018 r.

Podczas wyłożeń projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonych terminach na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII/748/2018
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 17 października 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III.

Wszystkie inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym były już zaplanowane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec na obszarze gminy Góra Kalwaria (część II), przyjętym uchwałą nr 467/XXXV/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 5 października 2005 r. Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – cz. III nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zenon Nadstawny