

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las
- część północna II**

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w związku z uchwałą nr XXX/264/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 29 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część północna II, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami 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.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czarny Las – część północna II, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag 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;
- 5) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla obszaru zawartego w granicach planu 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i odpowiednim symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu dla funkcji, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu jest przeważający, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako dopuszczone obok przeznaczenia podstawowego;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzn elewacji nowo realizowanych budynków; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wykraczać: balkony, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów, daszki nad wejściami oraz istniejące budynki pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczające terenu, na którym są zlokalizowane;
- 5) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki garażowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojazdy, dojścia i stanowiska postojowe,
 - d) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka, zwłaszcza wprowadzane do: powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie, takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektroenergetyczne, ścieki i odpady, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem **U**;
- 2) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolami **KDL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**.

§ 8. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych dla potrzeb budowy, w granicach działki budowlanej.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Nie wskazuje się terenów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową **U** – 1500 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową **U** – 30 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę musi wynosić od 70° do 110°.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla budynków powstałych przed wejściem w życie planu, a niespełniających ustaleń planu, dopuszcza się:
 - a) wszelkie remonty, przebudowy,
 - b) nadbudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) nakazuje się realizację dróg publicznych, o przebiegu określonym na rysunku planu, w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem drogowym położonym poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dopuszcza się powstanie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, w tym dróg pożarowych, jako dojeżdż i dojazdów, z zastrzeżeniem że:
 - a) ich szerokość nie będzie mniejsza niż:
 - 6 m dla drogi o długości do 50 m,
 - 8 m dla drogi o długości od 50 m do 150 m,
 - b) dla nieprzelotowej drogi wewnętrznej, dłuższej niż 50 m należy wykonać plac manewrowy o wymiarach nie mniejszych niż 12, 5 m x 12,5 m;

- 3) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych, przy zastosowaniu następujących wskaźników dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego;
- 5) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych dla każdej projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
- 6) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie i w sposób wynikający z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz drogach wewnętrznych nieoznaczonych w planie, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej zgodnie z pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz drogach wewnętrznych nieoznaczonych w planie;
- 3) dopuszcza się wykonanie uzbrojenia terenów w sieci:
 - a) wodociągową z uzbrojeniem przeciwpożarowym,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) energetyczną,
 - e) gazową średniego i niskiego ciśnienia dla potrzeb bytowo – socjalnych oraz celów grzewczych,
 - f) telekomunikacyjną i teleinformatyczną;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remonty istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt 1 i 2;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych, za wyjątkiem przyłączy, 80 mm,
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, z obowiązkiem podłączenia do sieci po jej wybudowaniu;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem przyłączy, 90 mm,
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z obowiązkiem podłączenia do sieci po jej wybudowaniu lub do oczyszczalni ścieków,
 - d) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 7) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej,

b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych dróg i parkingów, powierzchni utwardzonych i dachów, przed odprowadzeniem do: studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub systemów rozsączających, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dopuszcza się inne paliwa, pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania lub przetwarzania gwarantują dotrzymanie wymagań przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- c) dopuszcza się stosowanie kogeneracji;

9) ustala się usuwanie odpadów stałych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych z zakresu gminnej gospodarki odpadami;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się, że zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej kablowej i napowietrznej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych indywidualnych źródeł energii,
- c) dopuszcza się realizację linii średniego lub niskiego napięcia, a także stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych,
- d) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii SN i nN na wspólnych słupach;

11) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm,
- c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie instalacji gazowych opartych na zbiornikach gazu,
- d) nakazuje się przeniesienie poza jezdnię gazociągów, które w wyniku modernizacji dróg znalazłyby się pod jezdnią;

12) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne:

- a) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna i teleinformatyczna odbywać się będzie w formie kablowej lub bezprzewodowej,
- b) dopuszcza się realizację szerokopasmowych sieci teleinformatycznych.

§ 13. Do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe ich użytkowanie.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa, plac zabaw;
- 2) dopuszczalne: lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, budynki garażowe.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2;

- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie więcej niż 16 m,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 50 m,
 - c) pozostałych budowli i obiektów małej architektury – nie więcej niż 6 m.
3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych w planie symbolami przeznaczenia: 1KDL, 2KDL i KDD oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych.
4. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** i **2KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) **1KDL** – droga o szerokości 6 m w granicach planu, ze skosem widoczności zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **2KDL** – droga o szerokości 6 m w granicach planu, ze skosami widoczności zgodnie z rysunkiem planu;

§ 16. 1. Dla terenu znaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

- 1) **KDD** – droga o szerokości 5 m w granicach planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej