

PROJEKT

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – 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, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XXXII/295/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna II, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – 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) danych przestrzennych, stanowiących 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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.

§ 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 niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu 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 zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć świadczenie usług, polegające na komercyjnym udostępnianiu pokoi gościnnych oraz na prowadzeniu działalności związanej z żywieniem;
- 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone symbolami **MNe**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem **MN**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej – oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony symbolem **KDD**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolami **KDW**.

§ 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. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych, figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) dopuszcza się przebudowę drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do działki budowlanej, na której realizuje się inwestycję;
- 2) na terenach objętych na rysunku planu granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zgodnie z przepisami obowiązującymi w granicach ChPK i ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 3) na terenach objętych na rysunku planu granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zgodnie z przepisami obowiązującymi w granicach WOChK i ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

§ 11. 1. Nie wskazuje się granic obszarów 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:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną **MNe** – 2500 m²,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną **MN** – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu przeznaczonego pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną **MNe** – 30 m ,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną **MN** – 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę musi wynosić od 70° do 110°.

§ 12. 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.

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

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

- 1) nakazuje się realizację dróg publicznych i wewnętrznych, 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, pod warunkiem 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,
 - 10 m dla drogi o długości powyżej 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:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – minimum 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,
 - d) dla zabudowy o przeznaczeniu usług turystyki – 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca noclegowe;
- 4) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych oddzielnie dla każdej projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
- 5) nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie i w sposób wynikający z obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu 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 dróg wewnętrznych, 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 dróg wewnętrznych;
- 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,
 - 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii, z uwzględnieniem 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 uwzględnieniem 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 uwzględnieniem 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.
- § 14.** Do czasu zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział 2.

USTALENIASZCZEGÓŁOWE

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

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, usługi turystyki, budynki gospodarcze, budynki garażowe.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkaniowych, usługowych oraz usług turystyki – 10 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych – 6 m.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg oznaczonych w planie oraz poza planem symbolami przeznaczenia:

1) dla terenu 1MNe z drogi 3KDL (poza obszarem planu), KDD, 1KDW, 25 KDW (poza obszarem planu) oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;

2) dla terenu 2Mne z drogi 3KDL (poza obszarem planu), KDD, 2KDW, 26 KDW (poza obszarem planu), 27KDW (poza obszarem planu) oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, budynki gospodarcze, budynki garażowe.

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

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;

2) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkaniowych i usługowych – 10 m,

b) budynków gospodarczych, garażowych – 6 m.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych w planie oraz poza planem symbolami przeznaczenia: 3KDL (poza obszarem planu), KDL, 2KDW, 27KDW (poza obszarem planu).

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) **KDL** – droga o szerokości 6 m w granicach planu.

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

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) **KDD** – droga o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, ze skosami widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenów:

1) **1KDW** – droga o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających, ze skosami widoczności, zgodnie z rysunkiem planu;

2) **2KDW** – droga o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających ze skosami widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. **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 ekstensywnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **MNe** – w wysokości 7%;

- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN** – w wysokości 7%;
- 3) na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** – w wysokości 0%;
- 4) na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL** i **KDD** – w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej