

TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA - REJON TARGOWISKA**

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA
KALWARIA - REJON TARGOWISKA

Umowa: Nr 124/LW/2019/PLP z dnia 27 lutego 2019 r.

Zleceniodawca: Gmina Góra Kalwaria

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1C lok. 3

Autorzy planu:

mgr Kazimierz Bald - uprawnienia urbanistyczne nr 263/88

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - uprawnienia z art. art. 5 pkt 4 uopizp

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta
Góra Kalwaria - rejon Targowiska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) w związku z Uchwałą Nr XVI/135/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon Targowiska - po stwierdzeniu, iż 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. - uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon Targowiska, 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 o zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych tworzonych dla planu, zapisanych w postaci elektronicznej - stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy, z uwzględnieniem możliwości funkcjonowania na tym terenie targowiska.

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono liniowo i literowo od A do D na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

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

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linią oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu pod funkcje, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu obejmuje co najmniej 51 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku do 1,5 m oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w zakresie prawa budowlanego;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć każdą działalność gospodarczą, której celem jest zaspokojenie potrzeb społecznych: niematerialnych oraz materialnych, lecz niewytwarzanych metodami przemysłowymi, prowadzoną na terenie zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub w budynkach o funkcji usługowej, mieszkaniowej, dla których muszą zostać zapewnione miejsca do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 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;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony krajobrazu;

- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa, audytu krajobrazowego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) wymiary podane w metrach.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych: granica obszaru ochrony układu urbanistycznego wzdłuż ul. Kalwaryjskiej.

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

4. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w planie:

- 1) **U1** - tereny targowiska, zabudowa usługowa;
- 2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MU** - teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej,
- 4) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 5) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 6) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- 7) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KPJ** - teren drogi pieszo-jezdnej;
- 10) **IT** - teren urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu i przebudowy, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczenie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych w granicach działek budowlanych;
- 4) tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 3KDL, 4KDL, 5KDD, 6KDD, 7KDD, na których obowiązuje jednolita forma obiektów małej architektury oraz zagospodarowanie umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo;

- 5) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych z dopuszczeniem wydzielania nowych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu;
- 6) możliwość realizacji parkingów i garaży podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla obiektów i budowli o wysokości 50 metrów n.p.t. i wyższych obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) dla terenów oznaczonych: 1MN, 2MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych: 1MNU, 1MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 9. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zachowuje się granicę obszaru ochrony układu urbanistyczno-budowlanego wzdłuż ulicy Kalwaryjskiej, objętego ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków pod numerem A-1444.

2. W wyżej wymienionym obszarze obowiązuje:

- 1) stosowanie na elewacjach stonowanej kolorystyki, naturalnych materiałów (cegła, tynk, klinkier, okładziny kamienne, drewno); dla pokrycia dachowego stosowanie dachówki, blachy, gontu, matowej blachodachówki w odcieniach ceglanej kolorystyki (czerwonych, brązów, szarości);
- 2) zakaz stosowania do wykończenia elewacji blachy trapezowej, sidingu, paneli blaszanych.

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) szerokość frontu działki w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 20 m, w zabudowie szeregowej nie mniej niż 6 m, a w zabudowie bliźniaczej nie mniej niż 16 m,
 - b) szerokość frontu działki usługowej: nie mniej niż 10 m,
 - c) powierzchnia działki w zabudowie wolno stojącej nie mniej niż 800 m², w zabudowie szeregowej nie więcej niż 200 m², w zabudowie bliźniaczej nie więcej niż 500 m²;
- 3) parametry określone w pkt. 2, 3, 4 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich;
- 4) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 80° do 110°.

§ 11. W zakresie zasad budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 2KDZ, drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDL i 4KDL, oraz drogi klasy dojazdowej oznaczone symbolami: 5KDD, 6KDD i 7KDD;

- 2) dla terenów dróg publicznych ustala się:
 - a) droga 1KDZ ul. Kalwaryjska: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17 m do 20 m, jezdnia, chodniki, miejsca do parkowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga 2KDZ ul. projektowana: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 23 m, z zawężeniem w części południowej do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia, chodniki, ścieżka rowerowa, dopuszcza się wydzielenie zatok parkingowych,
 - c) droga 3KDL ul. Mariańska: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14 m do 16 m, jezdnia, chodniki, dopuszcza się wydzielenie zatok parkingowych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) droga 4KDL ul. Armii Krajowej: szerokość w liniach rozgraniczających 16 m, jezdnia, chodniki, dopuszcza się wydzielenie zatoki parkingowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) droga 5KDD - ulica projektowana: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) droga 6KDD - istniejąca, stanowiąca przedłużenie ul. Mariańskiej: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) droga 7KDD: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ciąg drogi pieszo-jezdnej 1KPJ: szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie dróg i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnością ruchową;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów od niżej wymienionych dróg:
 - a) teren 1U1: z dróg publicznych 2KDZ, 3KDL i 7KDD,
 - b) teren 2U1: z dróg publicznych 3KDL i 7KDD,
 - c) teren 1MN: z drogi publicznej 2KDZ i 7KDD,
 - d) teren 2MN: z dróg publicznych 3KDL, 6KDD i 7KDD,
 - e) teren 1MNU: z dróg publicznych 1KDZ i 2KDZ,
 - f) tereny 1U, 2U, 3U: z drogi publicznej 3KDL, a teren 4U: z dróg publicznych 3KDL i 7KDD poprzez teren 1U1,
 - g) teren 1MU: z dróg publicznych 3KDL, 4KDL i 5KDD,
 - h) teren 1IT: z drogi publicznej 7KDD.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) budowę odcinków sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c),
 - c) przy realizacji nowych 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;

- 5) 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,
 - c) zakazuje się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, za wyjątkiem ścieków z istniejącego budynku hali mięsnej;
- 6) 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, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej z terenów 1U1, 2U1, 4U oraz dróg publicznych,
 - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z możliwością rozbudowy,
 - 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, z zastrzeżeniem lit. d),
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) nakaz stosowania mediów niepowodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska bądź systemów ogrzewania opartych na odnawialnych źródłach energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji - obsługę z projektowanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie.

§ 13. Ustala się tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, na których obowiązuje jednolita forma obiektów małej architektury oraz zagospodarowanie ułatwiające dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny i 2 miejsca na lokal usługowy,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe równorzędne – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej 5 m,
 - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U1**, **2U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - targowisko, zabudowa usługowa,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z obsługą targowiska, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) dopuszcza się wyznaczenie stałych stanowisk handlowych o zróżnicowanym charakterze, w tym w części zadaszonych,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % terenu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy związanej z obsługą targowiska nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) dla targowiska: co najmniej 2 miejsca na każde 100 m² terenu handlowego,
 - c) sposób realizacji: lokalizacja na terenie danej działki,
 - d) miejsca do parkowania nie obejmują samochodów osób sprzedających,
 - e) możliwość bilansowania miejsc do parkowania w drodze 2KDZ, w zatokach parkingowych.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2,
 - d) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania:
- a) dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sposób realizacji: lokalizacja w pasie drogi 3KDL.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe - równorzędne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna w formie budynków bliźniaczych i szeregowych lub zabudowa usługowa,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające: zabudowa o funkcji mieszanej usługowo-mieszkaniowej, parkingi, dojścia i dojazdy;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenów:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
 - d) zakaz lokalizacji budynków garażowych od strony dróg publicznych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°,
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 miejsca na lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej, oraz 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji: lokalizacja na terenie danej działki budowlanej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **1IT** ustala się: jako przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

- 1) 15 % dla terenów oznaczonych symbolami U i U1;
- 2) 10 % dla terenów oznaczonych symbolem MU;
- 3) 8 % dla terenów oznaczonych symbolem MNU,
- 4) 7 % dla terenów oznaczonych symbolem MN;
- 5) 0 % dla pozostałych terenów.

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

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon Targowiska

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon Targowiska - i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące:

- ochrony środowiska,
- ochrony akustycznej,
- ochrony obszaru znajdującego się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska),
- zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej oraz stanowisk archeologicznych, gdyż na obszarze objętym planem nie występują - w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W § 9 wskazuje się na zachowanie granicy obszaru ochrony układu urbanistyczno-budowlanego wzdłuż ul. Kalwaryjskiej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie określone w § 7 pkt 4 oraz w § 11 pkt 4

poprzez ustalenia, iż we wskazanych terenach obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym ruchowo.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu części terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 20 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 7 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, gaz, telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,

- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczególności prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. W dniu 18 listopada 2020 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu. Następnie wystąpiono do organów i instytucji zewnętrznych o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Obecnie od 18.08.2021 r. do 08.09.2021 r.) trwa procedura wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz z przeprowadzeniem dyskusji publicznej (w dniu 26.08.2021 r.) i wyznaczonym terminem na składanie uwag.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 12 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej oraz wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria".

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz watorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Sporządzenie miejscowego planu spowodowane jest koniecznością wprowadzenia ustaleń w zakresie szeroko pojętych usług, z uwzględnieniem możliwości funkcjonowania targowiska. Obszar opracowania objęty jest trzema obowiązującymi planami miejscowymi z 1997 r., 2013 r. i 2019 r., których zapisy zostaną ujednolicone dla potrzeb niniejszego planu, i są zgodne z zapisami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria", przyjętego Uchwałą Nr LVII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. W dniu 17 października 2018 r. Rada Miejska Góry Kalwarii przyjęła Uchwałę Nr LXXII/745/2018 w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria".

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne zostanie wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiązą

się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określonych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi, koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.