

Projekt

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021, 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. 741, 784 i 922), w związku z Uchwałą Nr XLII/353/2020 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna, 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 roku, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Łubna, 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 nieuwzględnionych 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;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) 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;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. W planie 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekróć w 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 numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 3) **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;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako dopuszczone obok przeznaczenia podstawowego;
- 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, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 7) **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.

§ 4. 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) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **PU** – teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług,
 - b) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - c) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz przekraczania dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, oddziaływanie planowanej inwestycji musi zamykać się, w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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 zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności z zakresu gospodarki odpadami.

§ 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;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe terenu nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 16 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla usług – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - dla lokali mieszkalnych minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal,
 - 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 terenu lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Centralna Część Subniecki Warszawskiej, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 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) dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym przy zachowaniu następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego drogi z której następuje wjazd na działkę musi wynosić od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale, nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz na przyłączenia do działek sąsiednich.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą drogi publiczne:
 - a) klasy lokalnej, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczone symbolem **KDL**,
 - b) klasy dojazdowej, których fragmenty zlokalizowane są w obszarze objętym planem i oznaczone symbolem **KDD**;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne, przylegające do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach oraz poprzez drogi wewnętrzne nie wskazane w planie.

§ 11. 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 dróg;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej, w terenie przeznaczonym pod zabudowę pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 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;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do:
 - zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, z obowiązkiem podłączenia inwestycji do gminnej sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu,
 - oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego oraz prawa budowlanego;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z 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 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni w ramach działalności gospodarczej;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych 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 gminach.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa.
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w ramach prowadzenia działalności usługowej oraz wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią nawierzchni utwardzonej: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: do 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: do 8 m;
 - f) geometria dachów: dachy płaskie, dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** oraz, z przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD** (ul. Modrzewiowej) i **2KDD**;
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **20%**.

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

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) **1KDL** - droga klasy lokalnej, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 14 m,
 - b) **1KDD** - droga klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 2 m, w granicach planu.

- c) **2KDD** - droga klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 5 m, w granicach planu.
- 3) Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **0%**.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**