

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 Obręb

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. 741, 784 i 922), w związku z Uchwałą Nr XVI/136/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Obręb, 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 Obręb, 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;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 3. Ileć 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) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako dopuszczone obok przeznaczenia podstawowego;
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 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) wymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
 - b) **US** – teren usług sportu, agroturystyki, rekreacji, ośrodków wypoczynkowych,
 - c) **Ws** – tereny rowów melioracyjnych,
 - d) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

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 dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) **MN/U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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.

§ 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,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla usług – minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług sportu, rekreacji i ośrodków wypoczynkowych - minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla agroturystyki - minimum 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalną liczbę 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 odrębnych przepisów:

- 1) 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 oraz zgodnie z przepisami obowiązującymi w granicach WOChK i ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska, nr 2151 Centralna Część Subniecki Warszawskiej oraz nr 222 Dolina Środkowej Wisły, dla których obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako tereny zmeliorowane obowiązuje zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U1 i MN/U2:
 - minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 18 m,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US:
 - minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych 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 tworzy droga publiczna:
 - a) klasy dojazdowej, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczony symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z obowiązującym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę powiatową przylegającą do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej, terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o minimalnej szerokości 6 m.

§ 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) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) budowę sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit.b,
 - 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:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit.c,
 - 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 się 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 bezpośrednio do gruntu 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 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,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
 - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit.c,
 - 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;
- 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 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.

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

- 1) **8%** dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U**;
- 2) **15%** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) **0%** dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN/U1** i **MN/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa gospodarcza i garażowa w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy garażowej w odniesieniu do zabudowy usługowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz zieleni;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - e) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3 w zakresie zabudowy mieszkaniowej i usług;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z przyległej drogi klasy dojazdowej - ul. Topolowej, oznaczonej symbolem 1KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających 9 m oraz drogi publicznej powiatowej Nr 2830W - ul. Dębowej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem z uwzględnieniem §10 pkt 4;
- 6) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem §10 pkt 4.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty usług sportu, agroturystyki, rekreacji, ośrodki wypoczynkowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty garażowe, zaplecza socjalne, parkingi, zieleni urządzona, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzysząca;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej, jej remont i przebudowę oraz nadbudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tego terenu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania: zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3 w zakresie usług sportu, agroturystyki, rekreacji, ośrodków wypoczynkowych;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z przyległej drogi klasy dojazdowej - ul. Topolowej, w części oznaczonej symbolem 1KDD, o szerokości w liniach rozgraniczających 9 m z uwzględnieniem §10 pkt 4;
- 7) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem §10 pkt 4.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **Ws1, Ws2, Ws3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rowów melioracyjnych;
- 2) zachowanie i ochrona istniejących rowów;
- 3) zakaz zabudowy i zmian w zagospodarowaniu z wyjątkiem pogłębienia, udrażniania i stosowania urządzeń służących poprawie jakości wody i urządzeń wodnych oraz z możliwością realizacji przejść i przejazdów o szerokości nie większej niż 6 m każdy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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**