

Projekt

z dnia 13 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Cendrowice cz. III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zgodnie z uchwałą nr LX/541/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III, stwierdzając, że 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 I.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III, zwany dalej „planem”. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Granica planu określona została na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr LX/541/2021 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 października 2021 r. .

§ 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 i przyrody;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy 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 krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, takich jak terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) przeznaczenie terenów określone symbolami:
 - a) **MNU**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) **KDW**- teren drogi wewnętrznej;
- 6) wymiarowanie w metrach.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu jest odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny zgodnie z opisem przyjętym w legendzie.

§ 6. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **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;

- 2) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako dopuszczone obok przeznaczenia podstawowego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii 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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 6) **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 przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony symbolem **MNU1**;
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW1**.

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od lasu określone na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację budynków mieszkalnych jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych, garaży oraz budynków gospodarczych jako wolno stojących.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu terenów, w obszarze planu, ustala się stosowanie norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku według następującej klasyfikacji rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska: dla terenu oznaczonego symbolem MNU jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg i parkingów;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów;

5) zakazuje się lokalizacji działalności związanej z odzyskiem energii.

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

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu (WOChK);
- 2) 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. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 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 warunków:

a) minimalnej powierzchni działki:

- 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;

b) minimalnego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°,

c) minimalnej szerokość frontu działki: 20 m;

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

- 1) dla obiektów budowlanych 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 zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury.

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

- 1) ustala się realizację drogi wewnętrznej, 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, niewyznaczonych na rysunku planu, w tym dróg pożarowych, jako 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 powyżej 50 m ,
 - b) droga wewnętrzna, jeśli nie posiada włączenia z dwóch stron do dróg publicznych, musi być zakończona placem do nawracania o minimalnych wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania, przy zastosowaniu następujących wskaźników:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
- b) dla zabudowy usługowej - 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym minimum 2 miejsca do parkowania na każdy obiekt usługowy;
- c) w przypadku funkcji mieszanej nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania oddzielnie dla każdej projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej,

4) ustala się liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

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

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg wewnętrznych wskazanych w planie;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na innych terenach niż wymienione w pkt.1, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 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;

5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie budynków mieszkalnych i usługowych w wodę z sieci wodociągowej, przy czym do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych,
- b) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego korzystania z sieci wodociągowej,
- c) realizację sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 50 mm;

6) w zakresie odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

- a) odprowadzenie ścieków do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z obowiązkiem ich podłączenia do sieci po jej wybudowaniu lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
- c) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacyjnej 150 mm,

- d) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować w granicach własnej działki budowlanej w sposób uniemożliwiający ich spływ na działki sąsiednie, z zastrzeżeniem lit. e,f,
 - e) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce należy realizować poprzez wykonanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym budowę szczelnych zbiorników do gromadzenia wód deszczowych lub budowę wybranych, w zależności od warunków miejscowych, urządzeń retencyjno - infiltrujących odprowadzających wody do ziemi, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji zbiorczych urządzeń retencyjno-infiltrujących odprowadzających wody opadowe i roztopowe, obsługujących kilka sąsiadujących działek,
 - g) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakazuje się podłączenie budynków mieszkalnych oraz usługowych do sieci elektroenergetycznej;
 - b) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych jako podziemnych,
 - c) dopuszcza się realizację indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, takich jak ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) dopuszcza się wytwarzanie ciepła w indywidualnych urządzeniach wykorzystujących energię elektryczną, gaz ziemny, gaz płynny, oraz inne paliwa energetyczne o niskiej zawartości siarki,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
 - b) nakazuje się lokalizację nowych szafek gazowych w liniach ogrodzeń i otwieranych od strony ulicy,
 - c) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 32 mm;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym dla terenu gminy regulaminem utrzymania czystości i porządku.
- 11) w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne:
- a) ustala się, że obsługa telekomunikacyjna 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 II.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MNU1**, ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszczalne - zabudowa usługowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garażowych oraz infrastruktury towarzyszącej.

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, usługowych – 11 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – 8 m.
 - c) zakazuje się lokalizacji działalności: hurtowej, składowej i magazynowej,
 - d) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - e) geometria dachów – dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 5) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8%.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej w planie symbolem **KDW1**, drogi publicznej poza obszarem planu (ul. Leśnej) oraz poprzez niewyznaczone w planie drogi wewnętrzne.

§ 16. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KDW1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zieleni, zatok postojowych, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych,
 - b) szerokość drogi - w szerokości 6 m;
- 3) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział III.

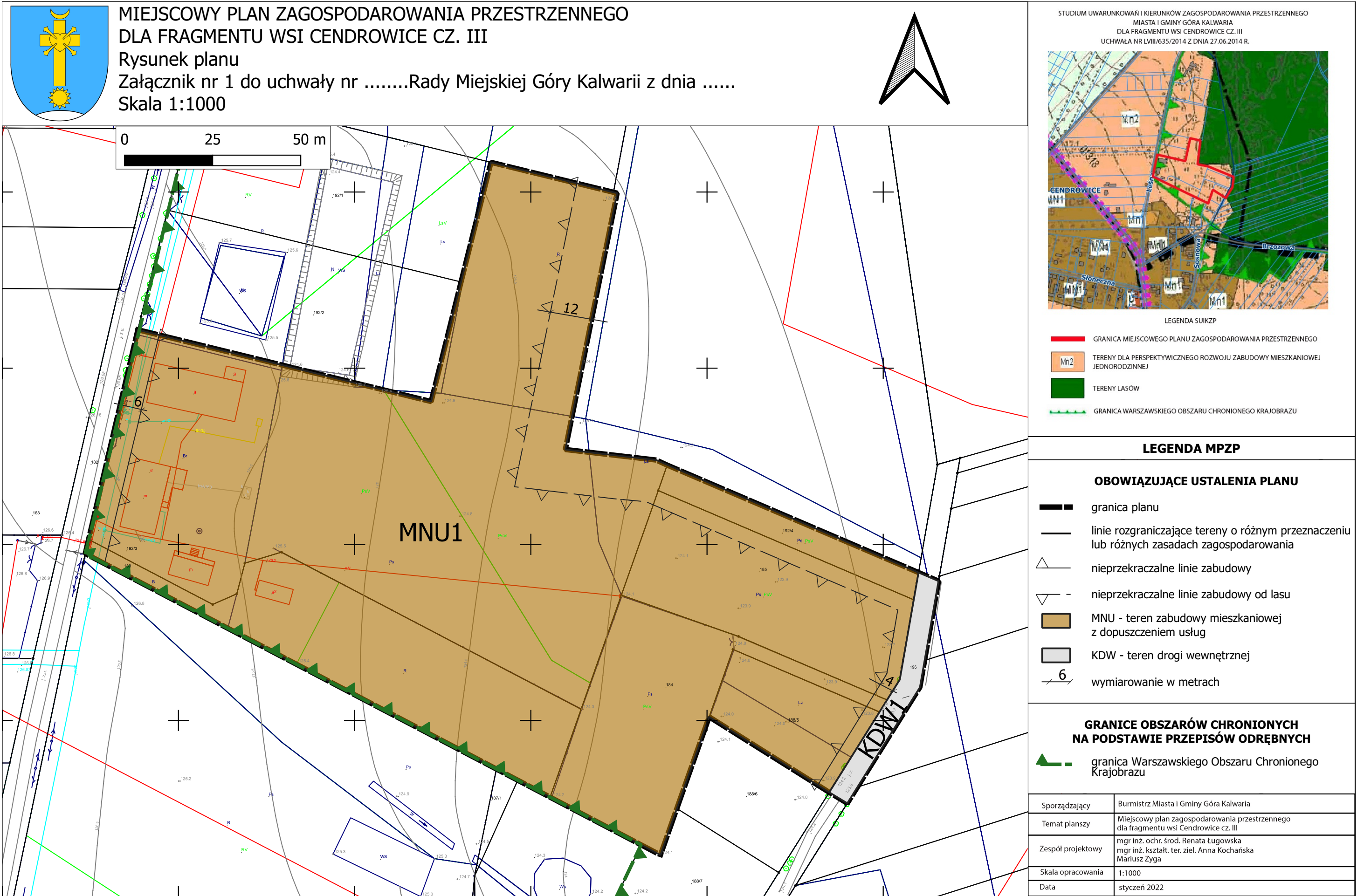
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III został wyłożony do publicznego wglądu w dniach, uwagi można było wносить do dnia

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonych terminach na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Cendrowice cz. III.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2022 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa