

Projekt

z dnia 28 września 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi
Czersk- Przyborowie cz. I**

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005 i 1076) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr LXIV/587/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk- Przyborowie cz. I, 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 I.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - Przyborowie cz. I, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:500, 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 1:500, 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 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 przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. 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;
- 3) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) granic i terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

2. Plan nie zawiera ustaleń w zakresie krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak sporządzonego audytu krajobrazowego dla obszaru województwa.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów określone symbolem 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) **teren** – 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) **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;

3) **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;

4) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowo- cyfrowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług– oznaczony symbolem **1MN-U**;
- 2) teren drogi lokalnej – oznaczony symbolem **1KDL**;
- 3) teren drogi dojazdowej – oznaczony symbolem **1KDD**.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 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 poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 25,0 m,
 - c) dopuszcza się zachowanie, adaptację, modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,

- dla usług – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego,
 - nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych oddzielnie dla każdej projektowanej funkcji w granicach działki budowlanej;
- b) 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.
- 4) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa.

§ 11. Ustalenia w zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru 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.

§ 12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 1MN-U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu 1MN-U;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD;
- 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;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg: urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się powstanie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 6 m.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi 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,
 - b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych, za wyjątkiem przyłączy, 80 mm;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów kanalizacji sanitarnej, za wyjątkiem przyłączy, 90 mm,
 - c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych,
 - 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,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - d) ustala się minimalną średnicę sieci kanalizacji deszczowej 250 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się czynniki grzewcze: gaz, olej o niskiej zawartości siarki, elektryczność, odnawialne źródła energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b, c i d,

- 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,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni.
- 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 w tym z odnawialnych źródeł o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. c,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących turbin wiatrowych o poziomej osi obrotu i biogazowni,
 - d) dopuszcza się realizację linii średniego lub niskiego napięcia, a także stacji transformatorowych wolno stojących lub wbudowanych,
 - e) 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.

Rozdział II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - b) minimalna intensywność zabudowy - 0,01;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
 - d) powierzchnia zabudowy - 20%

- 3) dopuszcza się w terenie lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych – 12 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – 6 m.
- 5) ukształtowanie połaci dachowych:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 42°,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 42°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m;
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg oznaczonych w planie symbolami przeznaczenia: 1KDD, 1KDL oraz z nieoznaczonych w planie dróg wewnętrznych.

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

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu **1KDL** – w granicach planu znajduje się fragment drogi, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu do 1 m.

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

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu **1KDD** – w granicach planu znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających wraz ze skosem widoczności, zgodnie z rysunkiem planu, do 5 m.

Rozdział III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MN-U** – w wysokości 8%;
- 2) na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL** i **1KDD** – w wysokości 0%;

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk Przyborowie cz. I został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od..... 2022 r. do.....2022 r ., uwagi do projektu planu można było wnosić do dnia2022 r.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag wpłynęła / nie wpłynęła uwaga, która została uwzględniona/ nieuwzględniona .

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 planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie 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 Czersk - Przyborowie cz. I .

Procedowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk - Przyborowie cz. I , 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 zm.) przygotowała dane przestrzenne do planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa