

Projekt

z dnia 13 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria -
teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą nr LXXVIII/688/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 31 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I, zmienionej uchwałą nr XC/785/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 22 lutego 2023 r., 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, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - teren pomiędzy ulicami Rybie i Zakalwaria cz. I, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;
- 8) 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 zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych i terenów narażonych na zalewania;
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

§ 3. Ilekroć 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) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej określonej w przepisach odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 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 o 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 literowymi, w tym:
 - a) **U-MNW** - teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej,
 - b) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - c) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu i przebudowy; tak usytuowany budynek można rozbudować tylko z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu chronionego akustycznie, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-MNW - jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowo - mieszkaniowe;
- 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;
- 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 dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe terenu nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 12 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 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej,
 - 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,
 - d) w przypadku lokalizowania funkcji mieszanej, miejsca parkingowe należy ustalić oddzielnie dla każdej funkcji z uwzględnieniem zapisów lit a.

§ 8. 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 - 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KDD oraz istniejąca droga lokalna - ul. Rybie, która przylega do obszaru objętego planem;

- 2) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 10. 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) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 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,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i budowy sieci gazowej,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) 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. e,
 - e) 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, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z 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**

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-MNW**, **2U-MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej;
- 2) dopuszcza się w terenie lokalizowanie budynków gospodarczych, garażowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,01,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 1,0 ,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkaniowych i usługowych: 12 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - e) geometria dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia maksymalnie 45°;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD i z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL (fragment ulicy Rybie), zlokalizowanych w obszarze oraz poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę terenu z dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 9 pkt 2;
- 5) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **10%**.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **0%**.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających (w obszarze planu) 5 m z trójkątami widoczności 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**