

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Mikówiec - część 3

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 poz 977 ze zm), w związku z Uchwałą Nr XCIV/811/2023 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Mikówiec - część 3, 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 Mikówiec - część 3, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

§ 3. Ilekcioć 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 różnym 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 51% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;
- 6) **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) **P** - teren produkcji,
 - b) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust 1, mają wyłącznie 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 dopuszczalnych wielkości emisji substancji i energii, oddziaływanie planowanej inwestycji musi zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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) na etapie realizacji inwestycji przy sporządzaniu projektów budowlanych, nakaz każdorazowego odniesienia się do bezpiecznej odległości od zakładów przemysłowych o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 5) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe terenu nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych maksymalnie 25 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 25 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a – minimum 1 miejsce do parkowania na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - 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 i b.
 - e) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych inwestorzy zapewniają na terenie własnej działki w liczbie wynikającej z rzeczywistych potrzeb.

§ 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 - 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.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę, której fragment zlokalizowany jest w obszarze objętym planem i oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielenia i obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem z dojazdów niewyznaczonych w planie, pod warunkiem zachowania ich minimalnej szerokości – 6 m;
- 4) 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 i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - 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 z zastrzeżeniem lit. b,
 - 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,
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, odprowadzenie podczyszczonych wód opadowych do istniejących rowów poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 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,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 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 linii elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. e,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, 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,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania ciepła, w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii, 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P**,

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji;
- 2) wyklucza się z przeznaczenia podstawowego:
 - a) elektrownie wiatrowe i słoneczne powyżej 500 kW,
 - b) przemysł portowy,
- 3) dopuszcza się realizację pomieszczeń noclegowych w ilości 20 pokoi w ramach prowadzonej w terenie funkcyjnym działalności produkcyjnej, oraz wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% 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: 18 m,
 - e) geometria dachów o kącie nachylenia maksymalnie 40°;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) z drogi publicznej ul. Adamowicza zlokalizowanej poza obszarem planu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) dopuszcza się obsługę terenu z dojazdów, niewyznaczonych na rysunku planu z uwzględnieniem § 9 pkt 3;

6) ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości **20%**.

§ 12. 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, o szerokości w liniach rozgraniczających wraz ze skosem widoczności do 5 m, zgodnie z rysunkiem 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

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

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

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz-
Komosa**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2024 r.

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Mikówiec część 3

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Mikówiec część 3 został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2024 r. do2024 r., uwagi można było wносить do dnia 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z póź.zm), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

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 planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gminy i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską Góry Kalwarii strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2024 r.

Rada Miejska Góry Kalwarii na podstawie art 67 a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.