

Projekt

z dnia 9 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741,784 i 922), w związku z uchwałą Nr LXIV/686/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, zmienionej uchwałą Nr LXXII/752/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 roku, 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 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały, oprócz rysunku planu, są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

4. W planie określa 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

5. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie określa 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 2. 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) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie lub sposobu zagospodarowania tego terenu;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza które nie wolno wyprowadzać płaszczyzn elewacji nowo realizowanych budynków; poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być realizowane, o ile nie wykraczają poza granice obszaru niniejszego planu, wyłącznie takie części budynku jak:
 - a) okapy i gzymsy, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 100 cm,
 - b) balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, które mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 150 cm,
 - c) pochylnie i rampy, oraz podziemne części budynku, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu, dla którego zostały wyznaczone;
- 4) **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;
- 5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na cele działalności służącej zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne objekty;
- 6) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższego położonego elementu tego obiektu;
- 7) **stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania dla samochodów, zlokalizowane na parkingach i w garażach.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowanych oraz oznaczonych literowymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **WS** – tereny rowów odwadniających;
- 3) **ZL** - tereny lasów;
- 4) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) **KD-W** – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) **KD-p** – teren drogi polnej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

4. Ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków, budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych urządzeń.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) ustala się następujące zasady wykańczania elewacji budynków:
 - a) nakazuje się stosowanie na powierzchniach tynkowanych barwy białej lub barw w odcieniach: beżu, kremowego, szarości,
 - b) dopuszcza się wykańczanie elewacji okładzinami: ceramicznymi, kamiennymi, metalowymi, drewnianymi w kolorach naturalnych materiałów, z których są wykonane,
 - c) zakazuje się wykańczania elewacji blachą trapezową, blachą falistą lub blachą w kolorze innym niż naturalny kolor metalu oraz panelami z tworzyw PCV,
 - d) nakazuje się stosowanie ujednocionej pod względem kolorystycznym stolarki otworów zewnętrznych w obrębie poszczególnych budynków, przy czym dopuszcza się kolor: biały, czarny, odcienie brązu i szarości oraz naturalne kolory drewna oraz stali;
- 3) nakazuje się stosowanie pokryć dachowych w kolorze ceglastym lub odcieniach szarości.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych oraz powierzchni ziemi poprzez:
 - a) nakaz wprowadzania wód opadowych lub roztopowych z powierzchni biologicznie czynnych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych, przy czym wprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi musi być prowadzone bez szkód dla gruntów sąsiednich,
 - b) zakaz wprowadzania do ziemi lub do wód: ścieków bytowych, ścieków komunalnych oraz zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych,
 - c) obowiązek podczyszczania wód opadowych lub roztopowych wprowadzanych do ziemi lub do wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 2) nakazuje się zapewnienie właściwego standardu akustycznego na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, poprzez przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu:

- a) wszelkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się lokalizowania w obszarze planu zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

5) wskazuje się granice udokumentowanego złoża kopalin – iłu, mułku i piasku schudzającego „Łubna” IB 2433, zgodnie z rysunkiem planu; zasady ochrony złoża określają przepisy odrębne w zakresie prawa geologicznego i górniczego.

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

- 1) powiązania ponadlokalne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D**;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów w obszarze planu zapewniają drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KD-D** oraz drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem **KD-W**;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dodatkowych dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 5 m.

2. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się:

- 1) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum dwa stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla zabudowy usługowej minimum dwa stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lecz nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na jeden lokal usługowy;
- 2) minimum trzy stanowiska postojowe dla rowerów na jeden obiekt usługowy;
- 3) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, stanowiska postojowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z pkt 1;
- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja;
- 5) ustala się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich: remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych 80 mm;
- 4) że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do zbiorników bezodpływowych;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów sieci kanalizacyjnej 110 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, prawa wodnego;
- 2) dla placów postojowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych, do ziemi lub do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska, prawa wodnego;
- 3) nakazuje się, aby wody opadowe i roztopowe z terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej były zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez infiltrację do gruntu lub gromadzone w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że indywidualne źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalnymi w piecach niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolnostojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 3) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemnych;
- 4) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia po oddzielnych trasach z dopuszczeniem lokalizowania tych linii na wspólnej trasie wyłącznie w przypadku braku innej możliwości.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych i teleinformatycznych połączeń przewodowych i bezprzewodowych:

- 1) dopuszcza się realizację nowych podziemnych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym światłowodów;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 8. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania rolniczego lub zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym;
- 2) lokalizowania wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych wyłącznie w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej wyłącznie w formie lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe,
 - c) dopuszcza się realizację budynków garażowych, gospodarczych w formie wolno stojącej lub wbudowanych w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0.6,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0.01,
 - c) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10 metrów,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - g) dachy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, wolno stojących garażowych, gospodarczych - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 40 stopni,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40 stopni,
 - h) główne połacie dachowe dla dachów dwuspadowych, wielospadowych muszą posiadać symetryczne nachylenie,
 - i) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej – 1000 m²,

- dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – po 500 m² na każdy budynek,
- b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie wolno stojącej – 20 m,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – po 12 m na każdy budynek,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - minimalnie 70°;
- d) ustalenia zawarte w literach: a, b, c nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, garażowych, gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 metra od granicy działki budowlanej,
 - b) nakazuje się, aby oba budynki w zabudowie bliźniaczej posiadały jednakową geometrię dachu oraz jednakową kolorystykę i rodzaj materiału pokryciowego dachu,
 - c) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu dopuszcza się remonty i przebudowy;
- 6) zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów zgodnie z § 6 ust. 1,
 - b) minimalna liczba stanowisk postojowych i warunki ich realizacji zgodnie z § 6 ust. 2;
- 7) zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 7;
- 8) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **3WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rowy odwadniające;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakazuje się realizację i utrzymanie systemu odwadniającego nadmiar wód w postaci rowów odkrytych,
 - b) poszczególne urządzenia muszą być realizowane i utrzymane w sposób gwarantujący ciągłość systemu odwadniającego i swobodny przepływ wód,
 - c) dopuszcza się przekrycia otwartych rowów odwadniających w postaci:
 - przepustów pod drogami, dojeżdżami, dojazdami o maksymalnej szerokości 5 m i nie częściej niż co 20 m,
 - kładek, mostów o maksymalnej szerokości 2,5 m,
 - d) wszelkie przekrycia rowów nie mogą utrudniać przepływu wód w rowie,
 - e) zakazuje się poprzecznego przegradzania rowów odwadniających;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z § 6 ust. 1;
- 5) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy, dla których obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych o lasach;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zgodnie z § 6 ust. 1;
- 3) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KD-D** do **7.KD-D**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dróg oznaczonych symbolami: **1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D** -10 m,
- b) fragmentu drogi oznaczonej symbolem **6.KD-D** zlokalizowanego w obszarze planu 6 m,
- c) fragmentu drogi oznaczonej symbolem **7.KD-D** zlokalizowanego w obszarze planu 2 m;

3) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1.KD-W** do **10.KD-W**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dróg oznaczonych symbolami: **1.KD-W, 8.KD-W, 10.KD-W** - 6 m,
- b) dróg oznaczonych symbolami: **2.KD-W, 3.KD-W, 4.KD-W, 5.KD-W, 6.KD-W, 7.KD-W** - 8 m,
- c) drogi oznaczonej symbolem **9.KD-W** - 7 m,

3) nakazuje się realizację na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **1.KD-W** i **2.KD-W** placów do nawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu;

4) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 14. Dla drogi polnej oznaczonej symbolem **1.KD-p**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga polna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi – 4 m;

3) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 16. 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 2021 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SZYMANÓW I ŁUBNA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię lub nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE, WNIESIONE W TRAKCIE PIERWSZEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU, KTÓRE TRWAŁO OD 04.12.2019 DO 30.12.2019 ROKU. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 15.01.2020 ROKU										
1.	09.01.2020	*	Wniosek o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego zmian wynikających z mapy nieruchomości z projektowanym podziałem do celów sądowych (o identyfikatorze P.1418.2019.232.	Działka nr ew. 124 z obręb Szymanów	1.KD-D 3.KD-W 5MN 8.MN		Uwaga nieuwzględniona w części		Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przesunięcia drogi 1.KD-D w inne miejsce niż to wskazane w planie wymaga ponownego przeanalizowania powiązań komunikacyjnych i wzajemnych zależności wszystkich dróg. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przesunięcia drogi na granicę projektowanej działki 124/6 i likwidacji drogi wewnętrznej 3KDW. Zgodnie z załączoną mapą, działka o nr ew. 124 obręb Szymanów ma zostać podzielona na pięć działek, przy czym jedna (124/2) to działka drogowa zgodnie z obowiązującym mpzp wsi Szymanów zatwierdzonym uchwałą Nr 445/XLVI/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 maja 2002 roku. Droga 1.KD-D będzie zapewniała obsługę komunikacyjną dwóm przyległym działkom o numerach (zgodnie z

			Wniosek o likwidację drogi 3.KD-W					<p>załącznikiem 124/1 i 124/3). Pozostałe działki powstałe po podziale będą miały zapewniony dojazd z projektowanych dróg 1.KD-D i 3.KD-W. Wszystkie działki będą posiadały parametry działek budowlanych i będą mogły zostać zabudowane. Przyjęcie podziału zaproponowanego w załączniku do uwagi spowoduje konieczność przesunięcia drogi 1.KD-D w sposób umożliwiający racjonalne funkcjonowanie układu komunikacyjnego obsługującego działki sąsiednie.</p> <p>Droga 3.KD-W stanowi w prostej linii kontynuację drogi 4.KD-D, która łącznie z projektowaną drogą publiczną poza planem będzie wyprowadzała ruch z osiedla w kierunku ulicy Wesołej, wiodącej do Konstancina-Jeziornej, pozwalając tym samym zachować właściwe obciążenie poszczególnych odcinków dróg oraz właściwie rozprowadzić ruch uliczny. Spójny i czytelny układ komunikacyjny posiadający wiele połączeń z układem zewnętrznym gwarantuje bezpieczeństwo na tak dużym osiedlu. Ponadto projektowana droga wewnętrzna będzie zapewniała obsługę komunikacyjną wielu sąsiednim działkom umożliwiając ich zabudowę i jednocześnie nie utrudnia zagospodarowania i zabudowy działki ew. nr 124. Tym samym nie ma uzasadnienia, aby droga ta została zlikwidowana.</p> <p>Nie ma uzasadnienia, aby na granicy działek 124 i 126</p>
--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--	--

			Wniosek o zaprojektowanie drogi o oznaczeniu 1.KD-D na granicy działek 124 i 126 (zgodnie z załącznikiem nr 2).				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	zaprojektować drogę dojazdową zamiast drogi 1.KD-D w obecnym jej przebiegu. Tak zaprojektowana droga korzystna byłaby wyłącznie dla dwóch działek, przecinając pięć innych w sposób utrudniający ich przyszły podział i zabudowę. Ponadto uwaga dotycząca przesunięcia drogi 1.KD-D, po przeanalizowaniu spójnego i prawidłowego układu komunikacyjnego w nawiązaniu do pozostałych dróg, została uwzględniona w poz. 1.
2.	14.01.2020	*	Prośba o dopuszczenie możliwości zabudowy w obszarze 1ZL zgodnie z wydaną decyzją na wyłączenie z produkcji leśnej części gruntów o powierzchni 0,0420 ha oraz decyzją udzielającą pozwolenia na budowę.	Działka nr ew. 148 z obrębem Szymanów	1ZL 1WS 1MN 2MN		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Z przedstawionych dokumentów wynika, że pozwolenie na budowę było wydane w 2003 roku i w tym samym roku została wydana decyzja dotycząca wyłączenia fragmentu terenu z produkcji leśnej. Do tej pory inwestycja nie została wykonana, a załączony dziennik budowy świadczy o tym, że prace budowlane zakończyły się w 2005 roku. W zawiązku z powyższym nie przedstawiono żadnych dowodów na ważność złożonych decyzji, a tym samym potrzebę przeznaczenia części przedmiotowej działki z funkcji leśnej na cele budowlane. Zgodnie z obowiązującym „Studium” działka w zakresie użytku leśnego jest utrzymana w dotychczasowym użytkowaniu leśnym.
			Wniosek o zapis w planie, że granica obszaru 1WS z obszarami sąsiednimi na rysunku planu jest granicą orientacyjną, a linie zabudowy				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Rów odwadniający oznaczony symbolem 1WS stanowi fragment większego układu odwadniającego, sięgającego poza obszar opracowania. Linie rozgraniczające rowu na terenie działki ew. nr 148 zostały wyznaczone w oparciu o granice użytku wynikające z treści mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego

		<p>należy ustalić na etapie decyzji o pozwoleniu na budowę od granicy faktycznego przebiegu rowu.</p>						<p>zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym obowiązkowo ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Rów odwadniający stanowi odrębny sposób zagospodarowania terenu. Ww. ustawa nie przewiduje możliwości wyznaczania orientacyjnych linii zagospodarowania i ustalania linii zabudowy w sposób niejednoznaczny i uzależniony od zdarzeń przyszłych i niepewnych. W związku z powyższym uwaga nie może zostać przyjęta.</p> <p>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1979 r. o gospodarowaniu nieruchomościami dopuszcza obsługę działek budowlanych również poprzez drogi wewnętrzne. Droga oznaczona symbolem 8.KD-W stanowi własność Gminy Góra Kalwaria i ma docelowe parametry umożliwiające obsługę działek budowlanych. Łącznie z drogą wewnętrzną 6.KD-W zaprojektowaną na działce ew. 148 umożliwi obsługę komunikacyjną terenów 1MN i 2MN. Nie zachodzi więc potrzeba projektowania w tym miejscu drogi publicznej.</p> <p>W projekcie planu minimalne powierzchnie działek zostały ustalone wyłącznie w przypadku procedury scalania i podziału. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istnieje</p>
		<p>Obszary 1MN i 2MN nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej przez drogę publiczną klasy dojazdowej. Prośba o zmianę klasy dróg 1.KD-p i 8.KD-W na KD-D lub o dopisanie do § 6 ust.1 pkt 2 drogi 1.KD-p jako drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną.</p>				<p>Uwaga nieuwzględniona</p>		<p>Uwaga nieuwzględniona</p>

			Wniosek o określenie tolerancji 10% co do minimalnej powierzchni działek.							Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	obowiązek ustalenia warunków scalania i podziału nieruchomości, w tym minimalnej powierzchni działek budowlanych. Ustawa nie przewiduje w tym zakresie możliwości operowania wielkościami z marginesem tolerancji, w związku z powyższym uwaga nie może zostać uwzględniona.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	-----------------------	-----------------------	--

UWAGI NIEUWZGLĘDNIONE, WNIESIONE W TRAKCIE DRUGIEGO WYŁOŻENIA PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU, KTÓRE TRWAŁO OD 24.07.2020 DO 14.08.2020 ROKU. TERMIN SKŁADANIA UWAG DO 28.08.2020 ROKU

3.	20.08.2020	*	Obszary 1MN i 2MN nie mają zapewnionej obsługi komunikacyjnej przez drogę publiczną klasy dojazdowej. Prośba o zmianę klasy dróg 1.KD-p i 8.KD-W na KD-D lub dopisanie w §6 ust. 1 pkt 2 drogi 1.KD-p jako drogi zapewniającej obsługę komunikacyjną.	Działka nr ew. 148 z obrębu Szymanów	1MN 2MN 6.KD-W				Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Tereny oznaczone symbolem 1MN i 2MN mają zaprojektowaną obsługę komunikacyjną z dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne 6.KD-W, 7.KD-W, 8.KD-W, co jest zgodne z przepisami w zakresie niezbędnej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, bowiem ustawa o gospodarce nieruchomościami dopuszcza obsługę działek budowlanych z drogi publicznej, tj. poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej
----	------------	---	---	--------------------------------------	----------------------	--	--	--	-----------------------	-----------------------	--

4.	11.08.2020	*	Wniosek o wyłączenia z planu dróg wewnętrznych znajdujących się na działce nr 108.	Działka nr ew. 108 z obrębu Szymanów	1.KD-W 2.KD-W		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	służebności drogowej. Działka o nr ew. 108, podobnie jak działki sąsiednie to nieruchomość o długości blisko 750 m i szerokości 21 m. Aby zaistniała możliwość dokonania podziału na działki budowlane i zabudowania przedmiotowych działek zachodzi konieczność wyznaczenia dróg do ich obsługi komunikacyjnej. Nie ma możliwości wyłączenia z projektu planu odcinków dróg wewnętrznych przebiegających przez teren działki o nr ew. 108, gdyż sąsiednie nieruchomości zostałyby pozbawione obsługi komunikacyjnej.
----	------------	---	--	--------------------------------------	------------------	--	-----------------------	--	-----------------------	--

* Dane osobowe składających uwagi w aktach sprawy

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz - Komosa

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741,784 i 922) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, obejmują:

- 1) inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in. ustawami: prawo budowlane; o zamówieniach publicznych; o samorządzie gminnym; o gospodarce komunalnej i ochronie środowiska oraz odpowiednimi aktami wykonawczymi do tych ustaw;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Szymanów i Łubna, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej Góry Kalwarii;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy, uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych będących drogami gminnymi finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji, w tym rowów odwadniających, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo- kanalizacyjnego lub z budżetu Gminy Góra Kalwaria.

3. Zadania z zakresu sieci i urządzeń telekomunikacyjnych będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. (Dz. U. z 2021 r. poz. 777).

4. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 716).

Przewodnicząca Rady
Miejskiej

**Aleksandra Fedynicz -
Komosa**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę