

Projekt

z dnia 9 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II

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, art. 27 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 XXI/188/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dobiesz – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – część II; stwierdzając, że niniejsza zmiana planu 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:

§ 1. W uchwale Rady Miejskiej Góry Kalwarii Nr 578/XLVII/2010 z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego – część II (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2010 r. poz. 3401), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzinnego do najwyższego punktu przekrycia dachu; z wyłączeniem stosowania tego pojęcia w odniesieniu do terenu 16MN/U;”;

2) w § 6 w ust. 1 po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;”;

3) w § 6 w ust. 1 po pkt 10 dodaje się pkt 11 w brzmieniu:

„11) teren rowu, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.”;

4) po § 10 dodaje się § 10a w brzmieniu:

„§ 10a. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, domy opieki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym obiektów infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się ze względu na brak występowania.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

5) dla zabudowy mieszkaniowej - nakazuje się wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie co najmniej 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny;

6) dla zabudowy usług, domu opieki - nakazuje się wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym oraz o drogach publicznych.

6. Zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody:

1) w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 75°-105°;

4) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 1, ust. 2 pkt 5, 10 i 13; ust. 5; ust. 7; w § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22.

10. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia planu zgodnie z ustaleniami § 23.”;

5) po § 12 dodaje się § 12a w brzmieniu:

„12a. Dla terenów dolesień oznaczonych na rysunku planu symbolami 17DZL i 19DZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dolesienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, niekubaturowe obiekty związane z zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i dydaktycznym z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenu na ciągi pieszo-rowerowe i szlaki turystyczne;
- 2) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem.”;

6) po § 13 dodaje się § 13a w brzmieniu:

„§ 13a. Dla terenu rowu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18WS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – teren rowu.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu jako otwartego;
- 2) zakazuje się realizacji jakichkolwiek inwestycji kubaturowych;
- 3) dopuszcza się realizację kładek dla pieszych o szerokości nie większej niż 3 m.”;

7) w § 14 w ust. 2 pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) 13KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 - jednojezdniowy, dwupasowy, zakończoną zawrotką o wymiarach 12,5 m x 12,5 m.”;

8) 19 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 13ZL, 14DZL, 17DZL i 19DZL).”;

9) w § 23 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) na terenie lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13ZL oraz na terenach dolesień oznaczonych na rysunku planu symbolami 14DZL, 17DZL i 19DZL – w wysokości 0%.”;

10) w § 23 po pkt 6 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) na terenie rowu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 18WS – w wysokości 0%”;

11) w § 23 po pkt 7 dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonej symbolem 16MN/U – w wysokości 8%”.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

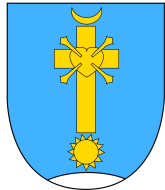
4. Dane przestrzenne, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa

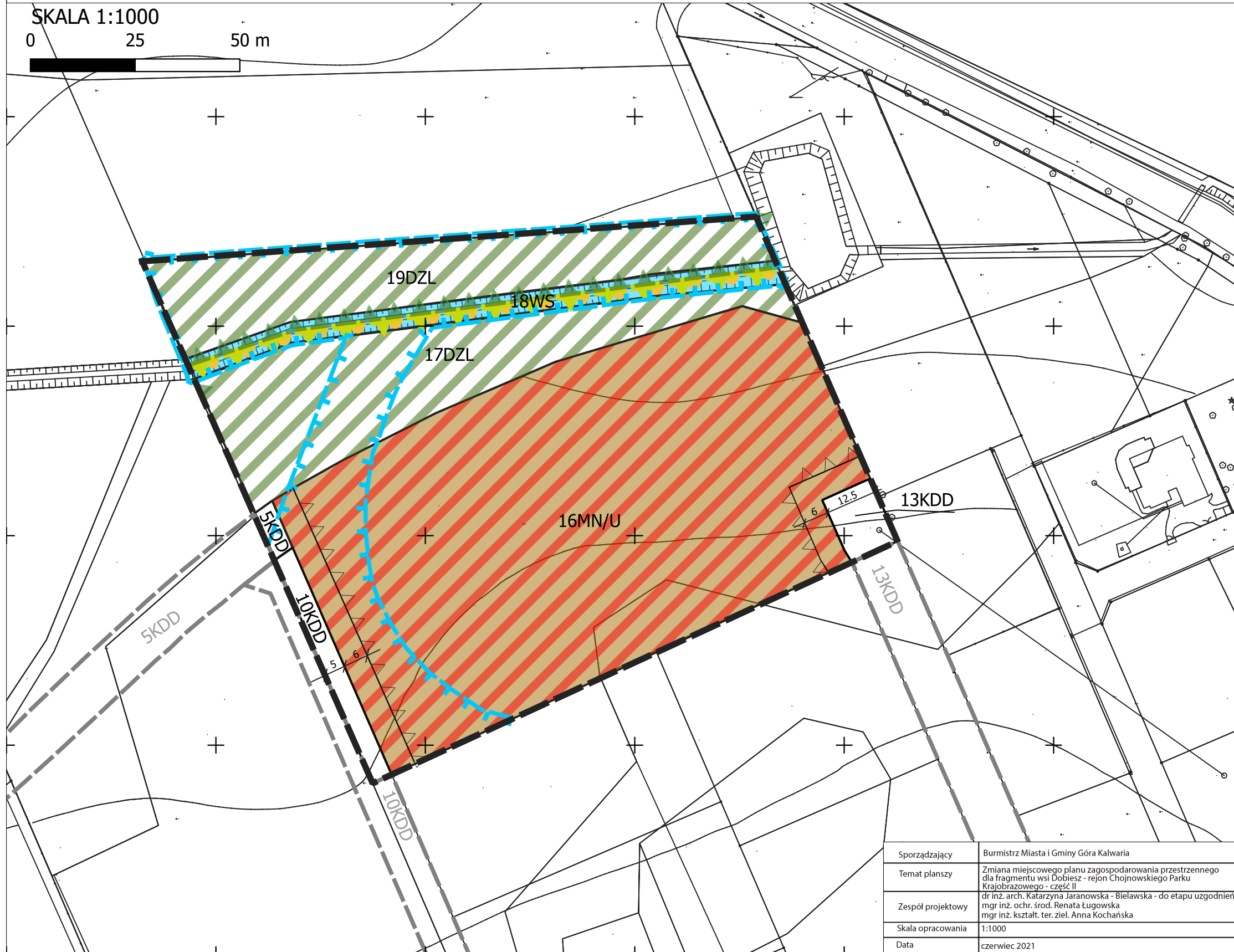


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU
WSI DOBIESZ - REJON CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - CZĘŚĆ II
RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII Z DNIA 2021 R.**

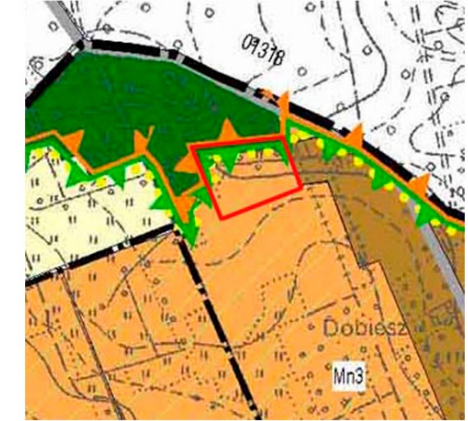


SKALA 1:1000

0 25 50 m



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA DLA FRAGMENTU WSI ALEKSANDRÓW I LININ UCHWAŁA NR LVIII/635/2014 Z DNIA 27.06.2014 R.



LEGENDA SUIKZP

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY DLA PERSPEKTYWICZNEGO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ Z PRZEZNACZENIEM DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ EKSTENSYWNEJ ORAZ DLA ZABUDOWY O CHARAKTERZE REKREACYJNYM I AGROTURYSTYKI
- TERENY LASÓW
- GRANICA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OTULINA CHOJNOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

LEGENDA DO ZMIANY PLANU

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- DZL - tereny dolesienia
- WS - teren rowu
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- 6 zmiarowane odległości w metrach

GRANICE OBSZARÓW CHRONIONYCH WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

- granice terenów zmeliorowanych
- granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

OZNACZENIA INFORMACYJNE POZA OBSZAREM ZMIANY PLANU

- linie rozgraniczające dróg
- KDD tereny dróg dojazdowych

| | |
|-------------------|---|
| Sporządzający | Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria |
| Temat planu | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II |
| Zespół projektowy | dr inż. arch. Katarzyna Jaranowska - Bielawska - do etapu uzgodnień mgr inż. ochr. środowiska Renata Ługowska mgr inż. kształt. ter. ziel. Anna Kochańska |
| Skala opracowania | 1:1000 |
| Data | czerwiec 2021 |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 16.04.2021 r. - 06.05.2021 r., uwagi można było wносить do dnia 20.05.2021 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonych terminach na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby zmiany planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego - część II.

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg gminnych, ani sieci infrastruktury technicznej) lecz wręcz częściowo likwiduje przebieg układu komunikacyjnego. 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.....2021 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 2021 r. poz. 741 i 784) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa