

Projekt

z dnia 2 sierpnia 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 i Sierzchów - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) 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/187/2019 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego; 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 Nr XVI/161/2011 z dnia 28 września 2011 r. Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2011 r. poz. 7231), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:

„9a) nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu – należy przez to rozumieć linie, których nie można przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasu; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;”;

2) w § 3 pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki; z wyłączeniem stosowania tego pojęcia w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 8MNe;”;

3) w § 3 pkt 15 otrzymuje brzmienie:

„15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekły wodne i stawy; z wyłączeniem stosowania tego pojęcia w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 8MNe;”;

4) w § 3 pkt 17 otrzymuje brzmienie:

„17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu; z wyłączeniem stosowania tego pojęcia w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 8MNe;”;

5) po § 7 dodaje się § 7a w brzmieniu:

„7a. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MNe ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, usługi turystyki;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jednorodzinnym ekstensywnym, jednego budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w postaci usług turystyki;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolnostojącego;
- 3) dopuszcza się realizację budynków o przeznaczeniu usług turystyki – jako budynków wolno stojących; dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu usług turystyki – jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki; powierzchnia wbudowanych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
- 5) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy od lasu wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 7) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną powierzchnię działki – 2500 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°;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji 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 z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 6) w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usług turystyki – 10 m;
 - 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - nakazuje się wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie co najmniej 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 6) dla zabudowy usług - 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, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 7) dla usług turystyki – nakazuje się wydzielenie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie co najmniej 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca noclegowe 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, z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 8) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz usług lub usług turystyki, stanowiska postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.”;
- 7) w § 11 pierwsze zdanie otrzymuje brzmienie:
- „§ 11. Dla terenu rolnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 25 R ustala się:”;
- 8) w § 11 w ust. 3 pkt 7 uchyla się;

9) w § 11 ust. 5 uchyla się;

10) w § 11 w ust. 7 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD i 6KDD.”;

11) w § 23 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) na terenie rolnym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 25R – w wysokości 1%”;

12) w § 23 po pkt 8 dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonym symbolem 8MNe – w wysokości 8%.”.

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

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia 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

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 i Sierzchów - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13.05.2021 r. do 03.06.2021 r., uwagi można było wnosić do dnia 17.06.2021 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 i Sierzchów - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, 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 i Sierzchów - rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego.

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). 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, 784 i 922) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Aleksandra Fedynicz-Komosa