

**Projekt**

z dnia 5 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) w związku z uchwałą Nr L/513/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I, 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 ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I, zwany dalej w treści uchwały "planem", składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, będącego załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego załącznikiem 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, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy - linia będąca przedłużeniem osi działki o nr ewid. 7/28;
- 2) od wschodu – fragment wschodniej granicy działki nr ewid. 82/4 i wschodnia granica działki nr ewid. 82/1;
- 3) od południa - fragment osi istniejącej drogi - ul. Lipowej;
- 4) od zachodu - fragment zachodniej granicy działki 82/3.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w §2 ust. 1, pkt 1-4, przedstawiono na rysunku planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3. 1.** 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 kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów, w ramach każdej działki budowlanej;

- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i wymienione w ustaleniach szczegółowych;
- 4) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do linii rozgraniczających od których te linie
- 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 8) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **formach ochrony przyrody** - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące ochrony przyrody wynikające z Rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego lub z Rozporządzenia w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla pojęć nie zdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych lub pojęcia powszechnego stosowania.

#### § 4. 1. 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 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, linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 6) kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są **ustaleniami obowiązującymi**:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary określające w metrach wzajemne położenie elementów rysunku planu;
- 5) symbole przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 3) tereny zmeliorowane.

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

§ 6. W planie wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) **1MNe** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 2) **1MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **1KDL** - teren drogi lokalnej;
- 4) **1KDD** i **2KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 5) **1KDW** - teren drogi wewnętrznej.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenu**

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNe** w **zakresie przeznaczenia** ustala się:

- 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 budynków o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, budynków o przeznaczeniu dopuszczalnym w postaci usług turystyki oraz budynków: gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego;

- 3) ustala się realizację budynków o przeznaczeniu: usług turystyki, gospodarczym, garażowym lub gospodarczo-garażowym - jako budynków wolno stojących;
- 4) dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu usług turystyki, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się realizację pomieszczeń o przeznaczeniu gospodarczym i garażowym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego lub budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
- 6) dopuszcza się realizację usług, innych niż usługi turystyki, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 7) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 8) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu realizacji tych sieci oraz gróg publicznych;
- 9) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 10) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 11) ustalenia pkt 8 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne.

### 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;

- 8) dopuszcza się budowę na działce budowlanej zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m<sup>2</sup>, zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej.

#### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w formie usług turystyki 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka; dopuszcza się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) wskazuje się, że część terenu 1MNe położona jest w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach położonych w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 3) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK;
- 4) na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem - tereny zmeliorowane, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych, figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych nakazuje się:
  - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,

b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, lub bezpośrednio z drogi wewnętrznej, posiadającej połączenie z drogą publiczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) w zabudowie o przeznaczeniu usług turystyki – 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
  - c) dla obsługi działalności usługowej – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 2 miejsca postojowe,
  - d) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 3) w przypadku wyznaczenia w terenie stref zamieszkania lub stref ruchu nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w iloczbie nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

7. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:

- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
  - a) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych lub drogi wewnętrznej,
  - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe, do pasa drogowego jednej z wyznaczonych w planie dróg publicznych 1KDD lub 2KDD, lub do drogi wewnętrznej 1KDW,
  - c) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>,
  - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 19 m.

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** w **zakresie przeznaczenia** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi.

2. Zasady **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, oraz jej przebudowę, wymianę, rozbudowę i nadbudowę;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego;
- 3) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako lokali wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, na zasada określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym telekomunikacyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu tych sieci oraz dróg publicznych;

- 7) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) dopuszcza się możliwość podziału na nowe działki budowlane, przy czym wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) ustalenia pkt 8 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, wówczas podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 10) ustalenia pkt 8 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogę wewnętrzną, w tym dojazdu do pól, której szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, ze źródeł o mocy nie przekraczającej 100kW a w przypadku źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 8) dopuszcza się budowę na działce budowlanej zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m<sup>2</sup>, zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej.

### **4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad poziomem terenu;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka; dopuszcza się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi;

- 4) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się stosownie maksymalnej wysokości budynku większej niż 10 m przy zachowaniu 2 kondygnacji, kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku; w przypadku wymiany istniejących budynków należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6;
- 11) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,05.

#### **5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem - tereny zmeliorowane, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych, figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych nakazuje się:
  - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego;
  - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

#### **6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL (ul. Lipowej);
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi działalności usługowej – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 2 miejsca postojowe;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 4) w przypadku wyznaczenia w terenie stref zamieszkania lub stref ruchu nakazują się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

#### **7. W zakresie scalania i podziałów nieruchomości ustala się następujące zasady:**

- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości, przy spełnieniu łącznym następujących warunków:

- a) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych,
- b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
- c) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki 20 m.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

**§ 11. 1. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych oraz ich parametrów funkcjonalno przestrzennych ustala się:**

- 1) na system komunikacji obsługujący obszar planu składają się drogi oznaczone symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD i 1KDW;
- 2) parametry techniczne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:
  - a) dla terenu drogi **1KDL** (ul. Lipowej) - klasę drogi „L” - lokalna, w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości zmiennej od 7,0 m do 7,2 m liczonej od osi działki drogowej nr 83/2 (która stanowi granicę planu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - b) dla terenu drogi **1KDD** - klasę drogi "D"- dojazdowa, w granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości 5,0 m, liczonej od osi projektowanej drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m,
  - c) dla terenu drogi **2KDD** - klasę drogi "D"- dojazdowa, w granicach planu wyznacza się tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości 6,0 m, liczonej od osi projektowanej drogi (wschodniej granicy działki nr 82/4), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) w terenach dróg, o których mowa w punkcie 2 dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

2. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **1KDW** o szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 metrów oraz z narożnymi ścięciami linii rozgraniczających 5 m x 5 m; droga zakończona placem do zawracania o wymiarach 14,5 m na 12,5 m.

3. W zakresie granic i zasad zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD i 1KDW położone są w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK);
- 2) na terenach położonych w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 3) na terenach położonych w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK;
- 4) na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem - tereny zmeliorowane, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych, figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych nakazuje się:
  - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
  - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych, w tym miejsc parkingowych zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD i 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
- 2) w przypadku realizacji ustaleń pkt 1 nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określono w przepisach odrębnych o drogach publicznych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

**§ 12.** 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w infrastrukturę techniczną poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy, a także przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z realizowanym zagospodarowaniem.

3. Dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy pokazane na rysunku planu.

**§ 13.** W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenów w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą lub projektowaną jej rozbudowę o średnicy nie mniejszej niż  $\Phi$  80 mm;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;
- 3) w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę z ujęć indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 4) dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych ze źródeł lokalnych w tym z lokalnych zbiorników retencyjnych, w oparciu o przepisy odrębne.

**§ 14.** W zakresie **odprowadzania ścieków bytowych** ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, o średnicy nie mniejszej niż  $\Phi$  160 mm i unieszkodliwianie ich w gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, bądź unieszkodliwianie w przydomowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki ściekowej.

**§ 15.** W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych, do lokalnych zbiorników infiltracyjno – odparowujących z odprowadzeniem nadmiaru za pośrednictwem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska;
- 2) z terenów dróg nakazuje się odprowadzać podczyszczone wody opadowe i roztopowe z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu;
- 3) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

**§ 16.** W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się następujące zasady:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej ustala się istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową średniego i niskiego napięcia;

- 2) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na terenie przeznaczonym pod zabudowę, posiadającym dostęp do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów, z zakresu podziału nieruchomości;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 17.** W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się następujące zasady:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych;
- 2) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia, o średnicy nie mniejszej niż  $\Phi$  32 mm, realizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących sieci gazowych.

**§ 18.** W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła poprzez stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów z zakresu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, określonymi w planie.

**§ 19.** W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się następujące zasady:

- 1) możliwość bezpośredniej obsługi abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

**§ 20.** W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się czasowe magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

## **DZIAŁ I. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 21.** Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości 20%.

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

**§ 23.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego, a także na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

**§ 24.** W obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna, zatwierdzony Uchwałą Nr XVIII/183/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2011 r.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycja realizowana samodzielnie zlokalizowana w, lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

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

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i 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 finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1817) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna I, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2018 r. do 16.11.2018 r. z możliwością składania uwag do 30.12.2018 r., nie wniesiono uwag.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską Góry Kalwarii ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje część obszaru, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę Miejską uchwałą nr XVIII/183/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna. Potrzeba sporządzenia nowego planu spowodowana jest przede wszystkim wnioskami właścicieli działek objętych niniejszym planem oraz koniecznością zmiany układu komunikacyjnego obsługującego ten obszar.

Mając powyższe na uwadze, Rada Miejska Góry Kalwarii podjęła uchwałę Nr L/513/2017 z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna I. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Przystępując do opracowania planu miejscowego przeprowadzono analizę zasadności przystąpienia do zmiany planu, która miała za zadanie m.in. sprawdzenie czy opracowywany plan nie będzie naruszał ustaleń obowiązującego *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria*, zwanego dalej „Studium”, przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.

Wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgadniają obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie. Ze względu na specyfikę opracowania planu i jego zakres zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony środowiska jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie odstąpili od opracowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Oznacza to, że do projektu planu nie została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko.

W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Góry Kalwarii sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekty planu zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień, w tym Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2018 r. do 16 listopada 2018 r., zaś w dniu 12 listopada 2018 r. miała odbyć się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Z powodu ustawowo wyznaczonego dnia wolnego, 12 listopada debata nie odbyła się. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2018 r. do 4 stycznia 2019 r., debata odbyła się 17.12.2018 r. a uwagi do planu można było składać do dnia 18.01.2019 r. (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Projekt planu był udostępniony drogą elektroniczną. Do projektu planu miejscowego, w trakcie procedury obu wyłożeń nie wpłynęły żadne uwagi.

Po wyczerpaniu procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej Góry Kalwarii w celu jego uchwalenia.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób

następujący:

1. Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy;

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy;

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6. Walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz projektuje się nowe drogi, które umożliwią parcelację terenu objętego MPZP oraz efektywne zagospodarowanie terenu;

7. Prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9. Potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz wyłożeniu tego dokumentu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii;

b) udostępnienie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Górze Kalwarii oraz na żądanie drogą elektroniczną

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 12 listopada 2018 r.

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego „Studium”, rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;

b) dostęp do transportu publicznego będzie realizowany poprzez dostęp do środków lokomocji PKS kursujących na terenie miasta Góra Kalwaria, najbliższy przystanek autobusowy zlokalizowany jest na ul. Lipowej w miejscowości Dobiesz w odległości ok. 400 km od terenów objętych niniejszym mpzp.

c) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów mieszkaniowych;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Stosownie do wymogów art. 32 **ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń „Studium” oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) przyjętej Uchwałą Nr **LXIV/677/2014 z dnia 28 października 2014 roku** Rady Miejskiej Góry Kalwarii w sprawie oceny aktualności “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Góra Kalwaria” oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria. Teren objęty niemiejszym miejscowym planem był już przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w MPZP dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna, zatwierdzonym Uchwałą Nr XVIII/183/2011 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2011 r. nowy plan miejscowy zmienia jedynie układ komunikacyjny przedmiotowego obszaru, zmniejszając jego kosztochłonność. Wprowadzone zmiany są zgodne z wnioskami właścicieli działek położonych w terenie opracowania.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych z rozbudową oraz budową układu komunikacyjnego – budową projektowanych dróg gminnych klasy dojazdowej oraz budową i rozbudową istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Łączny koszt ustaleń planu to wydatki ok. 1,8 mln zł. Realizacja projektowanych dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej w tych drogach, będzie służyła obsłudze nie tylko terenu objętego planem ale również terenów sąsiednich (położonych po drugiej stronie tych dróg). Należy zauważyć, że uchwalenie przedmiotowego MPZP będzie skutkowało zmniejszeniem kosztochłonności względem planu

obowiązującego dotychczas na tym terenie. W planie na wniosek właścicieli działek zrezygnowano z wyznaczania części dróg publicznych.

Jednorazowy wpływ do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, po sprzedaży wszystkich prywatnych, niezainwestowanych działek w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, może wynieść 250 tys. zł. Roczne wpływy do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości, po zrealizowaniu całości zamierzeń budowlanych na terenie opracowania, można przyjąć w wysokości około 76 tys. zł. W analizie założono, że proces powstania całej nowej zabudowy będzie trwał 10 lat. W ciągu 10 lat realizacji planu, zakładając równomierny przyrost zabudowy i zagospodarowania terenu w poszczególnych latach, czyli o około 9% rocznie oraz 1% tempo wzrostu podatków, do budżetu Miasta może wpłynąć ogółem 400 tys. zł.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska Góry Kalwarii podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.