

Projekt

z dnia 12 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 i z 2019 r. poz. 60), w związku z uchwałą nr 596/XLIV/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 31 maja 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia, po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria* przyjętego uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru planu wyznaczają:

- 1) od zachodu: wschodnia granica działki nr ew. 812, obręb geod. Czersk, oś istniejącej drogi (ul. Warecka), oś istniejącej drogi (ul. Wójtowska);
- 2) od północy: oś istniejącej drogi (ul. Warszawska), oś istniejącej drogi (ul. Na Skarpie);
- 3) od wschodu: oś istniejącej drogi (ul. Na Skarpie), oś istniejącej drogi (ul. Warszawska), wschodnia i południowa linia rozgraniczająca Pl. Tysiąclecia, wschodnia granica działki nr ew. 822;
- 4) od południa: oś rzeki Cedron.

§ 2. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dominancie wysokościowej** – należy przez to rozumieć budynek lub jego wyodrębniony fragment, wyróżniający się spośród otaczającej zabudowy wysokością, określoną w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych oraz zgodnie z §9 pkt 2 lit. b;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanego budynku, z pominięciem gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przedogródkach** – należy przez to rozumieć części działek pomiędzy elewacjami budynków a frontem działki;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych określonych planem;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% powierzchni działki;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowo-literowych, w tym:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,

- c) Zs – tereny sadów i łąk,
 - d) WS – tereny wód,
 - e) KPP – plac,
 - f) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej,
 - g) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - h) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - i) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnym;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
 - 7) historyczne podziały parcelacyjne do zachowania i ochrony;
 - 8) drzewa do zachowania i ochrony;
 - 9) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnym z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) KPP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i składowisk odpadów, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem Zs zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, przekształcania i nadsypywania;
- 5) ochronę drzew oznaczonych na rysunku planu jako „drzewa do zachowania i ochrony”;
- 6) w obrębie przedogródków:
 - a) zakaz sadzenia drzew iglastych oraz krzewów iglastych wyższych niż 1,5 m,
 - b) dopuszczenie sadzenia małych drzewek owocowych, pojedynczych krzewów ozdobnych np. lilaków, roślin kwitnących charakterystycznych dla tradycyjnych wiejskich ogródków kwiatowych: bylin, roślin jednorocznych oraz niewielkich krzewów do 1,0 m wysokości.

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków – układu urbanistycznego Czerska, oznaczonego na rysunku planu, który podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zgodnie z pkt 3 i 4;

- 3) w odniesieniu do układu urbanistycznego Czerska wpisanego do rejestru zabytków oraz strefy ochrony konserwatorskiej, zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu, a także ich uczytelnienie w terenie (układ ogrodzeń, układ zieleni, miedze) oraz poprzez kształtowaną zabudowę;
- 4) w zakresie kolorystyki w odniesieniu do strefy ochrony konserwatorskiej:
 - a) na elewacjach stosowanie tynku, cegły (podobnej do zamkowej), drewno w kolorach stonowanych, półtransparentnych bejc lub w naturalnym kolorze,
 - b) elementy metalowe w kolorach ciemno-szarym, grafitowym i czarnym,
 - c) dopuszcza się podmurówki z otoczków lub cegły,
 - d) dachy grafitowe i ciemno-szare lub o kolorze ceramicznej dachówki;
- 5) ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew.: 62-68/99, 62/68/100) w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej cały obszar objęty planem;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zasięg przestrzeni publicznych w obszarze planu, w granicach terenu oznaczonego symbolem 7.KPP;
- 2) nakaz stosowania jednakowych powtarzalnych obiektów małej architektury takich jak: ławki, latarnie, bariery itp.;
- 3) zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych i reklam z wyjątkiem elementów lokalnego i ponadlokalnego systemu informacji publicznej, np. tablic informujących o nazwach obiektów i ulic, adresach budynków, informacji turystycznej, itp.;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i urządzeń technicznych z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z imprezami kulturalnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszczenie ich przebudowy i remontu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w graniach obszaru objętego planem wskazuje się zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalne powierzchnie działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m²;
- 2) zakaz zabudowy dla terenów sadów i łąk oznaczonych na rysunku planu symbolem Zs.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy głównej i lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG i KDL oraz droga wewnętrzna i ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW i KPJ;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu – nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów należy przewidzieć nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla rowerów,
 - c) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - d) w odniesieniu do zabudowy usług i handlu dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych na obszarach do których inwestor posiada tytuł prawny, w odległości nie większej niż 100 m od terenu lokalizacji inwestycji,
 - e) zakaz sytuowania miejsc do parkowania w terenach oznaczonych symbolami: 3.KPJ, 5.KPJ, z wyłączeniem miejsc postojowych dla rowerów z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dla fragmentu drogi, oznaczonej symbolem 2.KDL, przyległego do terenu oznaczonego symbolem 7.KPP, dopuszcza się lokalizowanie równoległych miejsc postojowych;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę gminną (ul. Warecką) i istniejącą drogę wojewódzką (ul. Warszawską), znajdujące się częściowo w granicach planu.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych oraz utrzymanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonych pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie realizacji ujęć wody w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu Zs, służących nawodnieniu tych terenów,
 - c) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,

- d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) odprowadzenie ścieków do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 15. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU;
- 2) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: Zs, WS, KPP, KDG, KDL, KDW, KPJ.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1.MNU**, **2.MNU**, **4.MNU** i **6.MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – realizacja na działce maksymalnie dwóch obiektów budowlanych o funkcji gospodarczej lub garażowej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m², przy czym powierzchnia zabudowy jednego z tych obiektów nie może być większa niż 100 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy: 6,5 m,
 - f) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
 - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg i ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3.MN** i **5.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) realizacja na działce maksymalnie dwóch obiektów o funkcji gospodarczej lub garażowej o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m², przy czym powierzchnia zabudowy jednego obiektu nie może być większa niż 100 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m,
 - e) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: od 30° do 42°,
 - f) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 12 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;

5) obsługa komunikacyjna terenów z przyległych dróg i ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.KPP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – plac;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) obsługa komunikacji – parking;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 250 m²,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 5% powierzchni działki,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) dopuszczenie lokalizacji dominanty wysokościowej o maksymalnej wysokości 12 m,
 - f) dachy – dowolne;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 70 m,
 - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §11 pkt 3;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu z przyległych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami: **8.Zs** i **9.Zs** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sadów i łąk;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – ścieżki pieszo-rowerowe;
- 3) nakaz utrzymania tradycyjnych form zagospodarowania skłónów skarpy – utrzymanie sadów, upraw rolniczych lub łąk i pastwisk z zachowaniem historycznych parcelacji;
- 4) obsługa komunikacyjna poprzez przyległy ciąg pieszo-jezdny, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **10.WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia retencyjne,
 - b) kładki piesze i pieszo-jezdne.

§ 21. Dla poszczególnych dróg i ciągów pieszo-jednych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1.KDG	droga publiczna klasy głównej	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi – zmienna od 5,0 m do 17,5 m	ul. Warszawska w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	2.KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi – zmienna od 4,0 m do 12,5 m	ul. Warecka w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
4.	3.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 3,5 m do 5,0 m	ul. Wąska
5.	4.KDW	droga wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu drogi – 3,0 m	ul. Wójtowska w granicach opracowania

				znajduje się fragment drogi
6.	5.KPJ	ciąg pieszo-jezdny	szerokość w liniach rozgraniczających – 4,0 m	

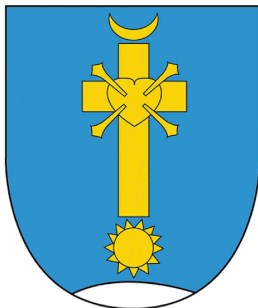
Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Rokita

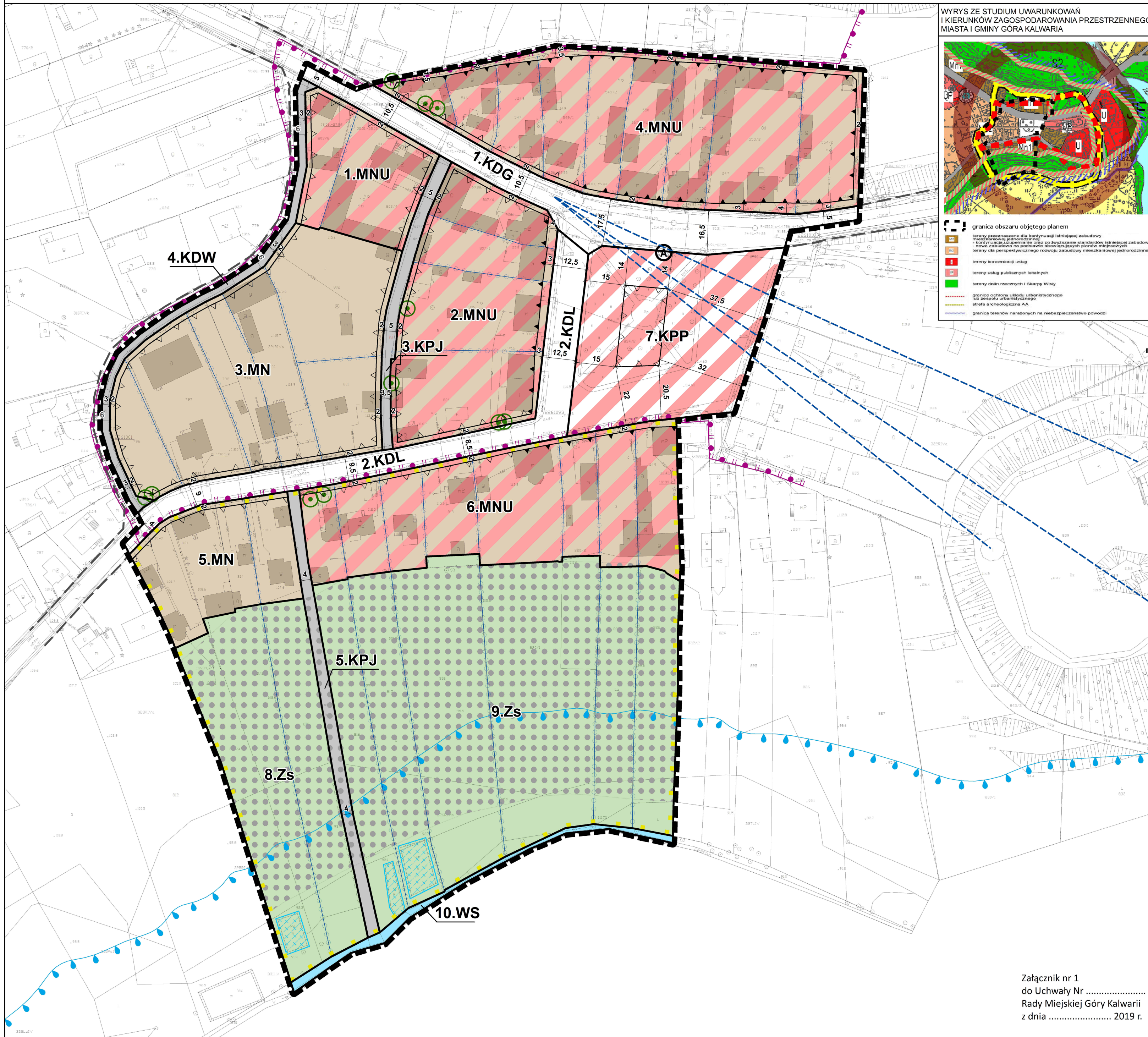


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI CZERSK - REJON PLACU TYSIĄCLECIA

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 40 60 80 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA



Legenda

USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- Zs - tereny sadów i łąk
- WS - tereny wód
- KPP - plac
- KDG - tereny dróg publicznych klasy głównej
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW - tereny dróg wewnętrznych
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdných

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- strefa ochrony konserwatorskiej
- historyczne podziały parcelacyjne do zachowania i ochrony
- drzewa do zachowania i ochrony
- zwymerowane odległości mierzone w metrach

INFORMACJE PLANU

cały obszar planu położony jest w granicach
Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

cały obszar planu objęty jest strefą ochrony
konserwatorskiej zabytków archeologicznych
wyznaczoną wokół stanowisk archeologicznych
nr ew. 62-68/99, 62/68/100

- układ urbanistyczny Czerska
wpisany do rejestru zabytków
- osie widokowe (istniejące)
- obszar Skarp Wiślanej
- zasięg obszaru narażonego na zalanie w przypadku
zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- rejon lokalizacji przystanku autobusowego
- zbiorniki retencyjne
- istniejąca zabudowa
- zwymerowane odległości mierzone w metrach
niebędące ustaleniami planu
- linie rozgraniczające dróg poza obszarem planu

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI CZERSK
REJON PLACU TYSIĄCLECIA

RYSUNEK PLANU

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak

zespół: inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
mgr inż. Adrianna Potocka
inż. Kamil Suchożebski
inż. Anna Wojtczuk

Wykonawca:
Budplan Sp. z o. o.
ul. Kordeckiego 20
04-327 Warszawa

skala
1 : 1000

2019 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2013 r. do 2 września 2013 r., uwagi można było wносить do dnia 17 września 2013 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria wpłynęło 6 uwag – 2 uwzględniono w całości, 4 uwzględniono częściowo.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach 18 września 2014 r. do 17 października 2014 r., uwagi można było wносить do dnia 6 października 2014 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia został wyłożony ponownie do publicznego wglądu w dniach 14 września 2018 r. do 4 października 2018 r., uwagi można było wносить do dnia 18 października 2018 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej Góry Kalwarii

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby planu miejscowego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon Placu Tysiąclecia.

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

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

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