

**Projekt**

z dnia 12 czerwca 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria -  
rejon ul. Marianki**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz.1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w związku z uchwałą LX/656/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ul. Marianki, Rada Miejska Góry Kalwarii 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 co następuje:

**Rozdział 1.  
USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria – rejon ulicy Marianki, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym 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 integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1** Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy – fragment południowo-zachodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała LVIII/634/2014 oraz północno-wschodnia granica dz. nr ew. 6/11;
- 2) od północnego-zachodu – fragment południowo-wschodniej granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała LVIII/634/2014 z dnia 27.06.2014 r., zwana dalej uchwałą LVIII/634/2014;
- 3) od południa – fragment granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała LXV/685/2014 z jej przedłużeniem do granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - uchwała LVIII/634/2014;
- 4) od południowego- wschodu – południowo-wschodnia granica dz. nr ew.: 6/11, 6/12, 6/44, 6/14, południowo-zachodnia granica dz. nr ew. 6/14 i północno-zachodnia granica dz. nr ew. 6/40, północno-zachodnia granica dz. nr ew. 6/40 z przejściem przez dz. nr ew. 6/4 i 6/25 (wzdłuż fragmentu linii rozgraniczającej drogi 3KDD) z wyznaczonym w mpzp skosem widoczności - uchwała LXV/685/2014 z dnia 02.11.2014 r., zwana dalej uchwałą LXV/685/2014, północno-wschodni fragment linii rozgraniczającej drogi o symbolu 2KDD - uchwała LXV/685/2014, południowo-wschodnia granica dz. nr ew. 3/4.

1. 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. Ilekroć w niniejszej 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, tj. obejmuje minimum 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego 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) **usługach o funkcji publicznej** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe o funkcji administracyjnej, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, placówek wychowawczo - opiekuńczych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niezliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 7) **uciążliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne takie jak: szkodliwe promieniowanie, hałas, wibracje, składowanie odpadów, emisje pyłów i gazów zanieczyszczających powietrze oraz odory, których występowanie lub poziom emisji utrudnia życie lub może powodować zagrożenie zdrowia ludzi oraz uszkodzenie lub zniszczenie środowiska;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
  - a) linii rozgraniczających dróg,
  - b) granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - c) linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie zagospodarowania;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas terenu zagospodarowany zielenią niską i zielenią wysoką, wyznaczony w planie, która powinien w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez pozostawienie zieleni naturalnej (zieleni niskiej) oraz nasadzenia zieleni wysokiej;
- 11) **drodze serwisowej** – należy przez to rozumieć jezdnię o innych funkcjach niż droga, której towarzyszy, oddzieloną od niej pasem dzielącym, przejmującą ruch lokalny i umożliwiającą - z założenia - zjazd do przyległych do niej nieruchomości;
- 12) **jednostce hotelowej** – należy przez to rozumieć jeden pokój lub jeden apartament przeznaczony dla gości hotelowych.

§ 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 kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
  - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
  - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
  - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
  - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 11) 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) zwymiarowanie wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenie graficzne Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu na rysunku planu jest ustaleniem wyznaczonym na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU** i **2MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**.

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

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

## **Rozdział 2.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU i 2MNU, w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (usługi związane z obsługą bytową mieszkańców, usługi handlu, gastronomii, usługi o funkcji publicznej, usługi rzemieślnicze);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu), budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe, zieleń i elementy małej architektury;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej na działce budowlanej innej funkcji budynków polegające na dopuszczeniu ich remontu i przebudowy.

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

- 1) ustala się na działce budowlanej realizację:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego jako wolno stojącego,
  - b) budynku usługowego jako wolno stojącego,
  - c) dopuszcza się realizację lokali usługowych jako dobudowanych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego jako wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 2) dla budynków istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy; w przypadku odtworzenia, przebudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie ich: wysokości, liczby kondygnacji, kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych;
- 4) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów wieżowych o charakterze masztu za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej – określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

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

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;

- 4) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu w sposób powodujący spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym 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 odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska.

#### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się maksymalną wysokość budynku:
  - a) mieszkalnego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
  - b) usługowego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) gospodarczego, garażowego, gospodarczo – garażowego – 6 m i maksimum 1 kondygnacja naziemna;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takimi samymi materiałami wykończeniowymi i w takiej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 4) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 6) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach: czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
- 7) nakazuje się projektowanie dachów budynków jako dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połąci w zakresie do 45°; dopuszcza się stosowania dachów jednospadowych w budynkach garażowych, gospodarczych oraz gospodarczo – garażowych i w budynkach usytuowanych w granicy z działką sąsiednią;
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,02;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla budynków posiadających tylko kondygnacje naziemne 0,8;
- 10) ustala się maksymalną intensywność zabudowy dla budynków posiadających kondygnacje podziemne 1,0;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt. 13;
- 12) dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, pod warunkiem, że:
  - a) działki o takiej powierzchni istniały w terenie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu,

- b) zostały zmniejszone w celu wydzielenia działek pod realizację infrastruktury drogowej lub technicznej;
- 13) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 700 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej, stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej – wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### **5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 700 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 18 m;
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, wyznaczonych w planie, z której teren jest obsługiwany komunikacyjnie;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

**6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów** - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### **7. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych pokazanych na rysunku planu oraz z ulicy Wiejskiej i ulicy Marianki;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi usług gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej – minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe i 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
  - d) dla obsługi istniejących, zachowanych w planie funkcji – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą bytową mieszkańców, usługi handlu, gastronomii, usługi administracyjne, usługi hotelarskie i konferencyjne, hurtownie, magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – lokale mieszkalne, drogi wewnętrzne, sieci i elementy infrastruktury technicznej (w zakresie przesyłu, przechodu), budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe, zieleni i elementy małej architektury.

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

- 1) nakazuje się na działce budowlanej realizację:
- a) budynku usługowego jako wolno stojącego,
  - b) budynku magazynowego jako wolno stojącego,

- c) budynku gospodarczego, garażowe lub gospodarczo-garażowe jako wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych, dobudowanych do budynku usługowego lub magazynowego lub wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub magazynowego,
  - d) lokali mieszkalnych wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 2) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z wytyczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 3;
  - 3) dopuszcza się realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych.

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

- 1) nakazuje się zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) 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, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 3;
- 3) zakazuje się wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami polegającej na zbieraniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i odzyskiwaniu odpadów;
- 4) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 6) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym 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 odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 10) nakazuje się realizację na działce budowlanej pasa izolacyjnego od projektowanej obwodnicy, w postaci nasadzeń zielenią wysoką, o szerokości 10 m od granicy planu, w miejscu wskazanym na rysunku planu.

### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalną wysokość budynku:
  - a) usługowego – 14 m i maksimum cztery kondygnacje nadziemne,
  - b) magazynowego – 10 m i maksimum trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) gospodarczego – 6 m i jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takimi samymi materiałami wykończeniowymi, w tej samej kolorystyce;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

- 4) nakazuje się stosowanie naturalnej kolorystyki budynków, dostosowanej do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie w elewacji budynków barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, szkło, drewno, cegła), jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) oraz blach, jako materiału wykończeniowego elewacji budynków;
- 6) dla pokrycia dachu dopuszcza się kolorystykę w odcieniach czerwieni, brązu, zieleni, szarości, koloru ceramiki;
- 7) nakazuje się projektowanie dachów budynków o kącie nachylenia głównych, odpowiadających sobie połaci do 40°;
- 8) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,02;
- 9) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,2;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż 1500 m<sup>2</sup>, przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, powiększenie działki sąsiedniej, stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej – wówczas wielkość działki będzie określona na podstawie faktycznego zapotrzebowania terenowego na te urządzenia i przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### **5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) część terenu 1U położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) ustala się zagospodarowanie terenu, o którym mowa w pkt 1, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

#### **6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowej działki budowlanej: 18 m,
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane dla terenu 1U kąt nachylenia granic działek do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej 2KDD od 70° do 90°;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia infrastruktury technicznej; przy wydzieleniu takiej działki nie obowiązują ustalenia określonych w pkt. 1, lit. a i b.

**7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów** - dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych, na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest budowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

#### **8. Zasady obsługi komunikacyjnej oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych, pokazanych na rysunku planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z projektowanej obwodnicy miasta za pośrednictwem drogi serwisowej;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy magazynowej – nie mniej niż 5 miejsc postojowych na obiekt oraz minimum 1 miejsce na obiekt magazynowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) dla obsługi usług gastronomii – minimum jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalu gastronomicznym oraz minimum 1 miejsce na obiekt gastronomiczny, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,



- c) dla obsługi usług hotelarskich – minimum 1 miejsce postojowe na jednostkę hotelową oraz minimum 2 miejsca na obiekt hotelarski, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowej nie wymienionych powyżej – minimum 3 miejsca postojowe i minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m<sup>2</sup>, minimum 1 miejsce postojowe oraz minimum 1 miejsce na każdy lokal usługowy, przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - e) dla obsługi lokali mieszkalnych – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej lokali mieszkalnych oraz prowadzenia działalności usługowej, nakazuje się zapewnić miejsca postojowe oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

### **Rozdział 3.**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **1KDD**, **2KDD** ustala się przeznaczenie terenu pod drogi, zapewniające powiązanie z drogowym układem zewnętrznym i układem o znaczeniu ponadlokalnym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem.

2. Układ drogowy, zapewniające powiązanie terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę z obszarem miasta i gminy oraz z drogami układu ponadlokalnego, stanowią drogi istniejące i projektowane, zlokalizowane częściowo lub w całości poza granicami planu: projektowana obwodnica miasta, ulica Wiejska - droga klasy Z.

3. Ustala się następujące parametry funkcjonalno – techniczne dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KDZ** - klasę drogi „Z” - zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających od 6,3 m do 13,2 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) **1KDD** – klasę drogi „D” – dojazdowa; szerokość w liniach rozgraniczających 13 m;
- 3) **2KDD** – klasę drogi „D” dojazdowa; szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - w terenach oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDD, 2KDD dopuszcza się lokalizowanie sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

#### **5. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:**

- 1) ustala się adaptację w liniach rozgraniczających dróg publicznych, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
- 2) nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i działek budowlanych, w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) fragmenty dróg: 1KDZ i 2KDD objęte są granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz przepisami ustanawiającymi ten obszar.

### **Rozdział 4.**

#### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę, o średnicy nie mniejszej niż  $\Phi$  80 mm, z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty ppoż. zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego wyposażenia w wodę;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

**§ 12.** W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacyjnej komunalnej w oparciu o przewody minimalnej średnicy 160 mm;
- 2) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji komunalnej,
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki ściekowej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa dotyczącego zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

**§ 13.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się, dla wszystkich terenów wyznaczonych pod zabudowę, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 2) z terenów zabudowy usługowej przeznaczonych pod parkingi i place manewrowe lub inne utwardzone powierzchnie większe niż 1000 m<sup>2</sup> a także z powierzchni dachów większych niż 1000 m<sup>2</sup> nakazuje się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do zamkniętego systemu kanalizacji deszczowej. Do czasu powstania kanalizacji deszczowej nakazuje się zagospodarowanie nadmiaru wód deszczowych i roztopowych z ww powierzchni w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych, zlokalizowanych na działce budowlanej; dopuszcza się stosowanie innych rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji miejskiej;
- 4) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

**§ 14.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej, w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe; dopuszcza się pozyskiwanie energii na własne potrzeby ze źródeł odnawialnych;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

**§ 15.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie miasta, o średnicy nie mniejszej niż  $\Phi$  32 mm,, dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników zlokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia;

3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości minimum 0,5 m od linii ogrodzeń oraz lokalizację nowych ogrodzeń w odległości 0,5 m od gazociągu.

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

1) nakazuje się zaopatrzenie w ciepło, do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki i ochrony środowiska;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energii słonecznej.

**§ 17.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;

2) ustala się docelową likwidację linii napowietrznych;

3) ustala się realizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu telekomunikacji.

**§ 18.** W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się czasowe gromadzenie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do ich selektywnego gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

## **Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 19.** Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się:

1) dla terenów MNU - w wysokości 9%;

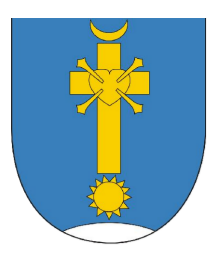
2) dla terenów U - w wysokości 15%.

**§ 20.** W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - os. Marianki, rejon ul. Wiejskiej, przyjętego Uchwałą Nr LXV/685/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 12 listopada 2014 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2014 r. poz. 11328.

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

**§ 22.** Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA- REJON UL. MARIANKI

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1

DO UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII  
Z DNIA .....roku  
W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA FRAGMENTU MIASTA GÓRA KALWARIA - OS. MARIANKI, REJON UL. MARIANKI

## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- ZWYMIAROWANE WZAJEMNE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA WYRAŻONE W METRACH

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

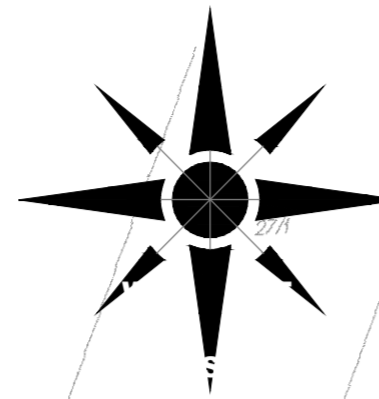
- 1MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 2MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- 1KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- 1KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- 2KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

### USTALENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA WARSZAWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

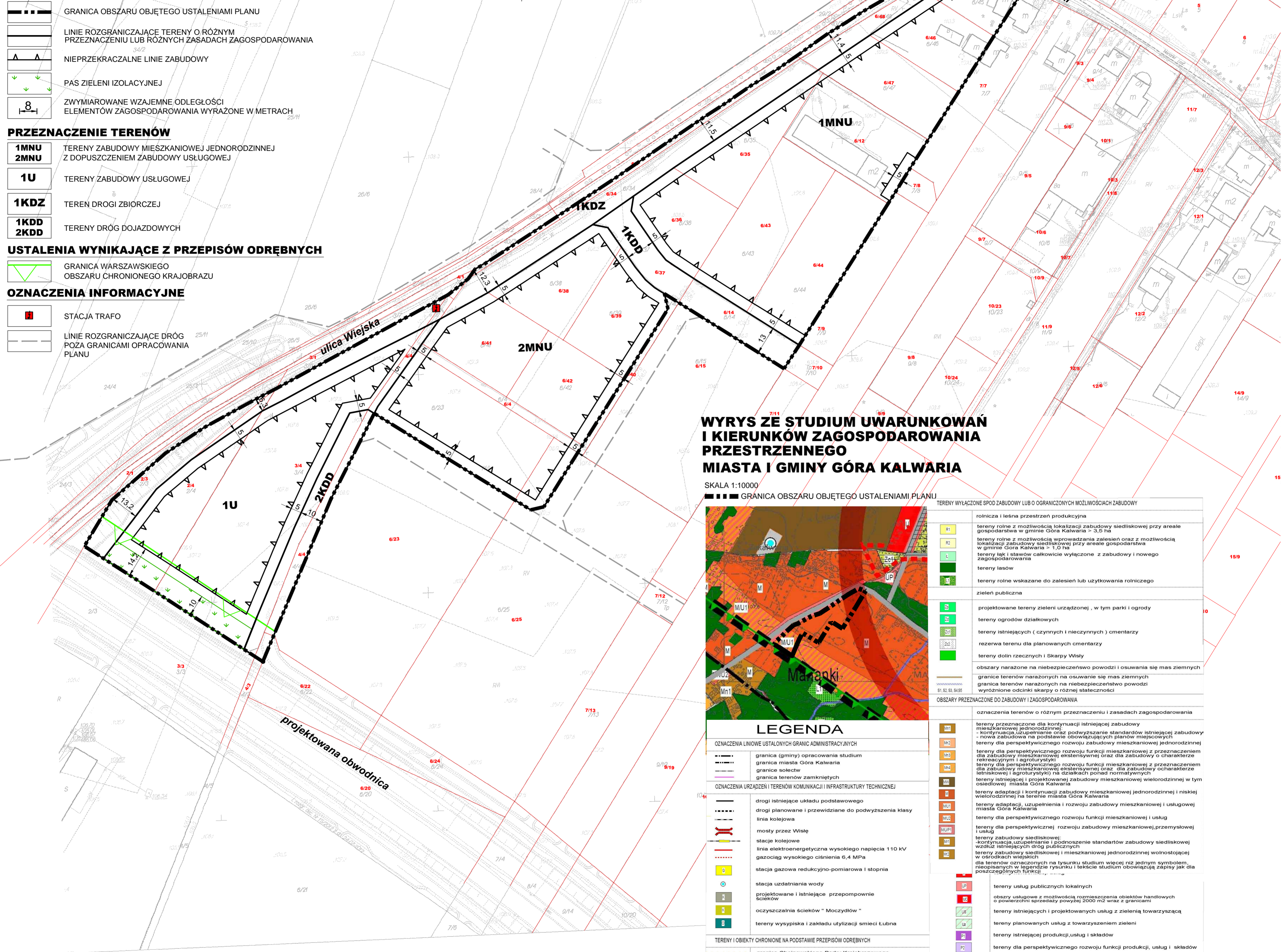
- STACJA TRAFU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE DRÓG POZA GRANICAMI OPRACOWANIA PLANU



SKALA OPRACOWANIA 1:1000

SKALA LINIOWA

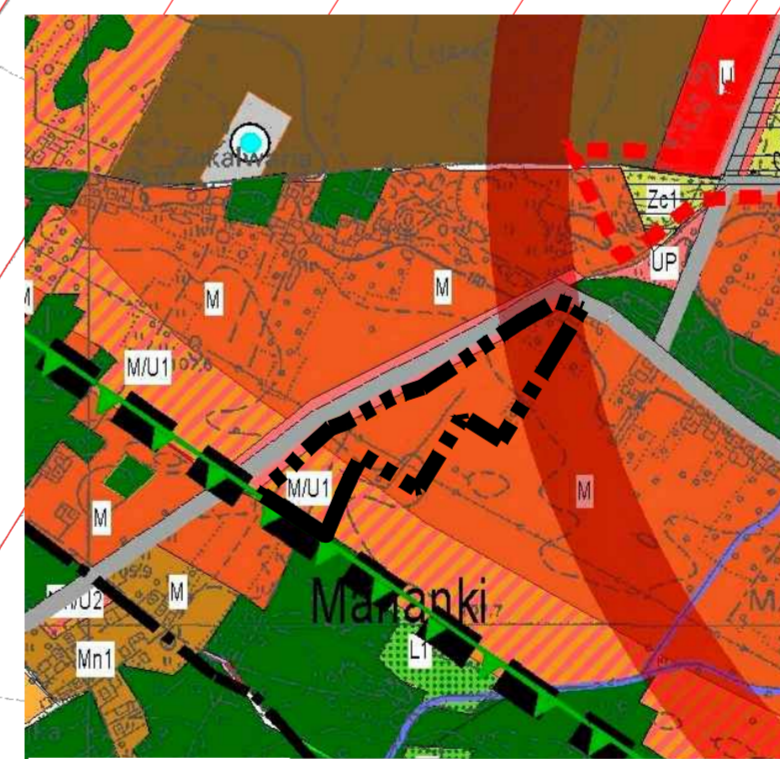
0 10 20 30 40 50 100 (m)



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

SKALA 1:10000

■■■■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU



### LEGENDA

#### OZNACZENIA LINIOWE USTALONYCH GRANIC ADMINISTRACYJNYCH

- granica (gminy) opracowania studium
- granica miasta Góra Kalwaria
- granice sołectw
- granica terenów zamkniętych

#### OZNACZENIA URZĄDZEŃ I TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- drogi istniejące układu podstawowego
- drogi planowane i przewidziane do podwyższenia klasy
- linia kolejowa
- mosty przez Wisłę
- stacje kolejowe
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- gazociąg wysokiego ciśnienia 6,4 MPa
- stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa I stopnia
- stacja uzdatniania wody
- projektowane i istniejące przepompownie ścieków
- oczyszczalnia ścieków " Moczydło "
- tereny wysypiska i zakładu utylizacji śmieci Łubna

#### TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- otulina Chojnowskiego Parku Krajobrazowego
- Rezerwat Łachy Brzeskie
- kanał przerzutowy
- wody otwarte (jeziora, stawy)
- ciek wodny
- ujęcia wody
- ciąg ekologiczny
- granice ochrony układu urbanistycznego lub zespołu urbanistycznego
- strefa archeologiczna AA

#### TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY

- rornicza i leśna przestrzeń produkcyjna
- tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria > 3,5 ha
- tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień oraz z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria > 1,0 ha
- tereny łąk i stawów całkowicie wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania
- tereny lasów
- tereny rolne wskazane do zalesień lub użytkowania rolniczego
- zieleni publiczna
- projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody
- tereny ogrodów działkowych
- tereny istniejących ( czynnych i nieczynnych ) cmentarzy
- rezerwa terenu dla planowanych cmentarzy
- tereny dolin rzecznych i Skarpy Wisły
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- granice terenów narażonych na osuwanie się mas ziemnych
- granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyróżnione odcinki skarpy o różnej stępczości

#### OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania
- tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy - nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych
- tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem rekreacyjnym i agroturystyki
- tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstenzywnej oraz dla zabudowy o charakterze letniskowej i agroturystyki na działkach ponad normatywnych
- tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym osiedlowej miasta Góra Kalwaria
- tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej na terenie miasta Góra Kalwaria
- tereny adaptacji, uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta Góra Kalwaria
- tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług
- tereny dla perspektywicznej rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usług
- tereny zabudowy siedliskowej
- kontynuacja, uzupełnianie i podnoszenie standardów zabudowy siedliskowej względem istniejących dróg publicznych
- tereny zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w obszarach wiejskich
- dla terenów oznaczonych na rysunku studium więcej niż jednym symbolem, nieopisanym w legendzie rysunku i tekście studium obowiązują zapisy jak dla poszczególnych funkcji
- tereny usług publicznych lokalnych
- obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z granicami
- tereny istniejących i projektowanych usług z zielenią towarzyszącą
- tereny planowanych usług z towarzyszeniem zieleni
- tereny istniejącej produkcji, usług i składów
- tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji produkcji, usług i składów
- tereny istniejących zakładów przetwórstwa rolnego i produkcji rolnej, przewidziane do adaptacji lub przekształceń

#### INNE OZNACZENIA

- obszary wymagające rehabilitacji i rekultywacji
- granice obszaru objętego sporządzeniem zmiany Studium dla fragmentu wsi Łubna - rejon drogi krajowej nr 79
- ośrodek usługowy o znaczeniu ponadlokalnym
- ośrodek usługowy o znaczeniu lokalnym
- otwór odwiertowy - koncepcja na poszukiwanie i rozpraszanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia.....2019 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
dla fragmentu Miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Marianki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945, 2019 poz. 60, 235, 730) Rada Miejska Góry Kalwarii, rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu Miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Marianki, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15.02.2019 r. do 08.03.2019r. z możliwością składania uwag do 22.03.2019 r., wpłynęła 1 uwaga, która została pozytywnie rozpatrzona przez Burmistrza i uwzględniona w projekcie planu miejscowego.

**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, Rada Miejska Góry Kalwarii, po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Góra Kalwaria - rejon ul. Marianki, 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) 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) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane 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 postępem 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.