



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 6 marca 2018 r.

Poz. 2304

### UCHWAŁA NR LVIII/637/2018 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 26 lutego 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232; z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z Uchwałą Nr XLII/472/2013 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy oraz stwierdzając, że 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 roku, uchwała się co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy, 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 północy: oś drogi stanowiącej działkę ew. nr 619/3;
- 2) od wschodu: zachodni brzeg rzeki Cedron stanowiącej działkę ew. nr 882/1;
- 3) od południa: północny i zachodni brzeg rzeki Cedron stanowiącej działkę ew. nr 882/1, północna granica działki ew. nr 766;
- 4) od zachodu: wschodnia granica drogi stanowiącej działkę ew. nr 749.

§ 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) 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, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych oraz zgodnie z § 8 pkt 2 lit. b);
- 3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego zawartą w przepisach odrębnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 4) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ZN – tereny zieleni nieurządzonej,
  - c) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 5) granice stref ochrony archeologicznej;
- 6) granica terenu narażonego na osuwanie się mas ziemnych;
- 7) 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:

- 1) utrzymanie i kontynuację istniejącego charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogi.

**§ 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 symbolem MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz 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.

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

- 1) ochronę zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr ew.: 62-68/31, 62-68/30, 62-68/28,29,32) w formie stref ochrony archeologicznej, w granicach zgodnych z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) w obrębie stref, o których mowa w pkt 1, nakaz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

**§ 8.** 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 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, remontu i nadbudowy, 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,
  - d) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN zakaz podpiwniczania budynków,
  - e) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20 m;
- 3) w zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
- a) nakaz stosowania kolorystyki elewacji budynków w odcieniach o niskim nasyceniu barw – wyłącznie w przedziale do 20% chromatyczności barwy oraz wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak m.in. drewno, cegła, kamień,
  - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: szarości, grafitu, brązu i czerwieni;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe oraz minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 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 granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZN wskazuje się granice terenu narażonego na osuwanie się mas ziemnych;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZN wskazuje się granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 10.** 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) minimalna powierzchnia 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 80° do 120°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz zabudowy dla obszaru skarpy wiślanej w granicach terenu 1ZN.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne przylegające do obszaru objętego planem lub częściowo znajdujące się w jego granicach.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 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;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - c) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 4) 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 ulic 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 projektowanej kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasami jezdni;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych do czasu realizacji sieci gazowej;
- 6) 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, takich jak: np. ogniwa fotowoltaiczne, turbiny parowe, pompy ciepła, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;

9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZN, KDD.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

§ 16. W zakresie zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania reklam, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizowania reklam remontowo-budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania szyldów na elewacjach budynków:
  - a) wyłącznie w ramach kondygnacji parteru budynku,
  - b) w liczbie nie większej niż jeden szyld na jedną działalność gospodarczą,
  - c) nie wyższych niż 0,7 m,
  - d) o maksymalnej powierzchni 1 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizowania szyldów na ogrodzeniach:
  - a) zawierających się w całości na ogrodzeniu,
  - b) nie wyższych niż 0,5 m,
  - c) o maksymalnej powierzchni 0,8 m<sup>2</sup>;
- 5) zakaz umieszczania szyldów odbijających światło, odblaskowych, projekcji świetlnych, elementów ruchomych, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu, błyskowego lub pulsującego.

§ 17. W zakresie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzeń, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia – 1,6 m;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy;
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Cedron w odległości mniejszej niż 4 m od górnej krawędzi skarpy rzeki, przylegającej do obszaru objętego planem;
- 5) zakaz grodzenia nieruchomości w granicach obszaru skarpy wiślanej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie grodzenia nieruchomości w granicach obszaru skarpy wiślanej w formie żywopłotów;
- 7) lokalizację ogrodzeń względem sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gazownictwa.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych: 12 m, w tym nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
    - budynków gospodarczych i garażowych: 5 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z §10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych określona w pkt 4 nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, będących działkami budowlanymi, działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych oraz działek wydzielonych w celu przyłączenia do działek sąsiednich, przy spełnieniu pozostałych wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa terenu oznaczonego symbolem 1MN z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem,
  - b) obsługa terenu oznaczonego symbolem 2MN z dróg oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD, 4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolno stojącej;
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
    - e) maksymalna wysokość zabudowy:
      - budynków mieszkalnych: 9 m, w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
      - budynków gospodarczych i garażowych: 5 m,
    - f) ukształtowanie połaci dachowych:
      - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
      - budynków gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
    - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej nakazuje się stosowanie ustaleń pkt 2 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
  - 3) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m,
  - c) kąt położenia granic działek zgodnie z § 10 pkt 3;
- 4) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych określona w pkt 4 nie dotyczy działek wydzielonych przed wejściem w życie planu o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, będących działkami budowlanymi, działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg publicznych oraz działek wydzielonych w celu przyłączenia do działek sąsiednich, przy spełnieniu pozostałych wskaźników zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 4KDD.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji reklam;
- 3) zakaz przekształcania ukształtowania terenu skarpy wiślanej;
- 4) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 1KDD, 4KDD oraz z drogi położonej poza obszarem objętym planem.

**§ 21.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: od 4 m do 6 m; dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów	projektowana droga gminna, w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
2.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m	projektowana droga gminna
3.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: do 4 m; dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów	istniejąca droga gminna, w granicach opracowania znajduje się fragment drogi
4.	4KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10 m; dopuszcza się lokalizację drogi dla rowerów	projektowana droga gminna

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

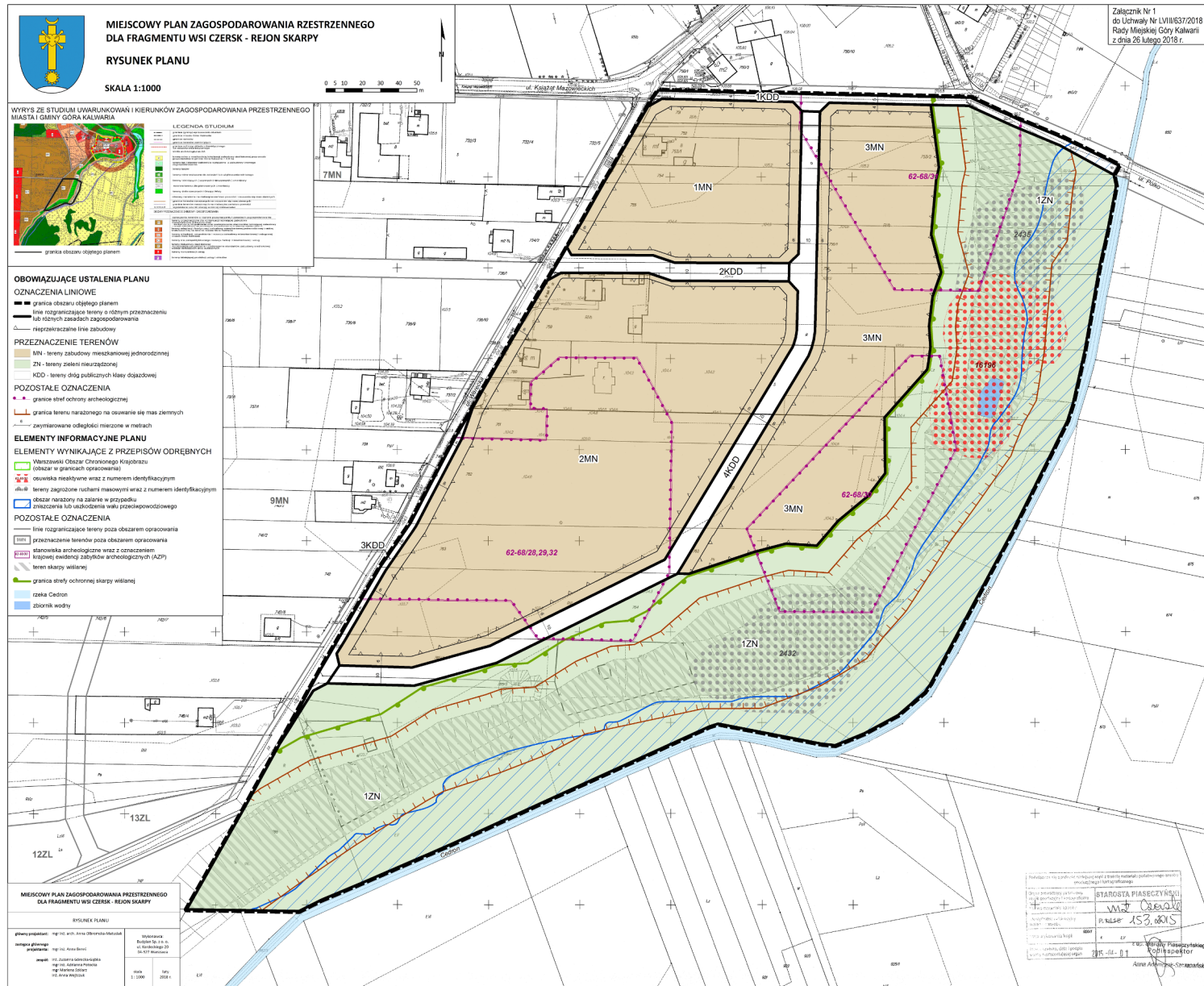
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



§ 24. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 506/XXXIX/2005 z dnia 20 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – część południowa w części dotyczącej terenów w granicach określonych w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Zenon Nadstawny**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/637/2018  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 26 lutego 2018 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2017 r. do 7 lipca 2017 r., uwagi można było wnieść do dnia 25 lipca 2017 r.

Podczas pierwszego 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria uwagi nie wpłynęły.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy, w zakresie dotyczącym terenów: 1MN, 2MN w zakresie przebiegu drogi 2KDD, 4KDD oraz części tekstowej §8 pkt 2 lit. e oraz §19 pkt 2 lit. c w terenie 3MN, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2017 r. do 2 listopada 2017 r., uwagi można było wnieść do dnia 16 listopada 2017 r.

Podczas drugiego 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 2017 r. poz. 1073 ze zm.), do Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria wpłynęła jedna uwaga, która została wycofana przez zgłaszającego, w związku z czym nie podlega rozstrzygnięciu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/637/2018  
Rady Miejskiej Góry Kalwarii  
z dnia 26 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – rejon skarpy, 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 skarpy.

Część inwestycji z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem miejscowym była już zaplanowana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Czersk – część południowa, przyjętym uchwałą nr 506/XXXIX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 20 grudnia 2005 r. W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogę, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą 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. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.