

TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI SOBIKÓW - CENTRUM**

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOBIKÓW -
CENTRUM

Umowa: nr 1237/LW/2017/PLP z dnia 10 września 2017 r.

Zleceniodawca: Gmina Góra Kalwaria

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1C lok. 3

Zespół autorski:

mgr Kazimierz Bald - *uprawnienia urbanistyczne nr 263/88*

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

mgr inż. Justyna Borkowska - *art. 5 pkt 4 uopizp*

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - *art. 5 pkt 4 uopizp*

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) w związku z Uchwałą Nr XLIII/424/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum - po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego Uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r. - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy.

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Góry Kalwarii, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;

- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu pod funkcje, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu obejmuje co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: dróg i ciągów pieszych, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Plan określa:

- 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz strefę ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) minimalnej powierzchni działki.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i granica strefy grzebalnej cmentarza;
- 5) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków;
- 2) strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - 50 m;
- 3) strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - 150 m.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – kontynuacja zabudowy;
- 2) **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny perspektywicznego rozwoju;
- 3) **M/U1** – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – kontynuacja zabudowy;
- 4) **M/U2** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – tereny perspektywicznego rozwoju;
- 5) **U** – tereny usług;
- 6) **UZ** – teren usług zdrowia;
- 7) **UK** – teren usług kultu religijnego;
- 8) **US** – teren usług sportowych;
- 9) **ZP** – teren zieleni publicznej;
- 10) **ZC** – teren cmentarza;
- 11) **RM** – tereny rolnicze z zabudową siedliskową;
- 12) **W** – tereny wód powierzchniowych;
- 13) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 14) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczanie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN1, MN2, M/U1, M/U2 w granicach między linią rozgraniczającą dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych a nieprzekraczalną linią zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci

i obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

- 5) tereny do zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolami: KDG, KDL, KDD i ZP, na których obowiązuje jednolita forma obiektów małej architektury oraz zagospodarowanie ułatwiające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 7) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii oraz o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych MN1, MN2 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych MN/U1, MN/U2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) teren objęty planem graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w odległości 50 m wokół cmentarza oznaczonego symbolem przeznaczenia 28ZC zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych; w odległości od 50 m do 150 m wyżej wymieniony zakaz dotyczy obiektów na terenach nieposiadających sieci wodociągowej – na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie objętym planem występują dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków, a mianowicie:

- 1) cmentarz parafialny kościoła p.w. św. Stanisława – nr rejestru 1359 z dnia 10.11.1988 r.;
- 2) cmentarz przykościelny z drewnianą dzwonnica i drzewostanem – nr rejestru 1374 z dnia 26.07.1969 r.

2. Obiekty wymienione w ust. 1 pkt 1) i 2) obejmuje się pełną ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dla terenu dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) 1KDG - droga wojewódzka klasy głównej – o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m z zawężeniem do 19 m na odcinku przy kościele objętym ochroną konserwatorską; w części zachodniej o szerokości 6 m, gdyż pozostała jej część znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 2) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL - drogi powiatowe klasy lokalnej – o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m:
 - a) 1KDL - w części północnej o szerokości 2 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - b) 4KDL - o szerokości 4 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 3) 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - drogi gminne klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m:
 - a) 3KDD - o szerokości 5 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - b) 4KDD - o szerokości od 1 m do 3,5 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - c) 5KDD - o szerokości od 6 m do 8 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 4) 2KDD – projektowana droga klasy dojazdowej – o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, zakończona placem manewrowym 12,5 m na 12, 5 m.

2. Dla terenu dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) 1KDW - droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDW - projektowana droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem manewrowym 12,5 m na 12,5 m.

3. Obowiązuje zagospodarowanie dróg i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnościami.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

§ 14. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zaopatrzenia budynków (obiektów) w wodę ze zbiorczej, gminnej sieci wodociągowej;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 15. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej budowie;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu energetyki.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala: stosowanie dla celów grzewczych wyłącznie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gminnej sieci gazowej po jej wybudowaniu, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych z zakresu energetyki;
- 2) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz;
- 3) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez poszczególnych operatorów sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN1, 2MN1, 3MN1, 4MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – kontynuacja zabudowy,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczenia na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każdy lokal usługowy,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami: **5MN2, 6MN2, 7MN2, 8MN2, 9MN2, 10MN2, 11MN2, 12MN2, 13MN2, 14MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny perspektywicznego rozwoju,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczenia na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
- c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 8MN2 w odległości mniejszej niż 50 m od istniejącego cmentarza; w przypadku gdy teren nie posiada sieci wodociągowej, wyżej wymieniony zakaz obowiązuje w odległości co najmniej 150 m od cmentarza.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **15M/U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej – kontynuacja zabudowy,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczenia na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **16M/U2** i **17M/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – tereny perspektywicznego rozwoju,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z oznaczenia na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 16M/U2 w odległości mniejszej niż 50 m od istniejącego cmentarza; w przypadku gdy teren nie posiada sieci wodociągowej, wyżej wymieniony zakaz obowiązuje w odległości co najmniej 150 m od cmentarza.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami: **18U**, **19U** i **20U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami 18U i 19U w odległości mniejszej niż 50 m od istniejącego cmentarza; w przypadku gdy teren nie posiada sieci wodociągowej, wyżej wymieniony zakaz obowiązuje w odległości co najmniej 150 m od cmentarza.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **21UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa gospodarcza i garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącego obiektu z prawem do przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla funkcji usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **22UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, i zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 20 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nieprzekraczająca 5 m,
 - c) geometria dachów: dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 60°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania - miejsca postojowe ogólnodostępne.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren oraz obiekty usług sportu i rekreacji;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty gospodarcze, garażowe, zaplecza socjalnego, parkingi, zieleń urządzone, obsługa komunikacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleń towarzysząca;
- 2) urządzenie terenów elementami takimi jak:
 - a) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) ciągi piesze;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,2;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m, z wyłączeniem budowli,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania – 15 miejsc;
- 6) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **24ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – place zabaw, urządzenia parkowe, wiaty przystankowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, kaplica, usługi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń towarzysząca;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni terenu,
 - b) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,25;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m,
 - b) geometria dachów: dachy dowolne;
- 4) ustala się strefę grzebalną oraz zewnętrzną strefę ochrony sanitarnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z zabudową siedliskową;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) przy lokalizacji zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmuje się zasadę lokalizacji budynków mieszkaniowych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki;
 - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nieprzekraczająca 9 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej, z wyłączeniem budowli, nieprzekraczająca 12 m,

- c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachów głównych do 45°;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów jak dla nowej zabudowy;
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1500 m², z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 28RM i 29RM;
 - 6) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych: dla zabudowy siedliskowej co najmniej 2 miejsca na każde siedlisko.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **31W, 32W, 33W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz ze skarpami;
- 2) zachowanie koryta rzeki i zbiorników w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym, z dopuszczeniem budowy przejść i kładek.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 33. Plan określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 7 %;
- 2) dla terenów mieszkaniowo-usługowych M/U – 8 %;
- 3) dla terenów usługowych U, US – 15%;
- 4) dla terenów dróg publicznych KDG, KDL, KDD - 0 %.

§ 34. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie

do Uchwały nr Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików-Centrum

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików-Centrum i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086).

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy, w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad:

- ochrony środowiska,
- ochrony akustycznej,
- ochrony obszaru znajdującego się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska),
- ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy III, położone w granicach działek ewidencyjnych: 33/5, 33/17, 59/3, 66, 67, 68, 69, 74, 73, 70/2, 31/1, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/19, 33/18, 33/20, 48, 50, 33/5, 33/17 wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, które wydaje Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Decyzja taka została wydana w dniu 22 stycznia 2020 r., w której Minister wyraził zgodę na przeznaczenie części z wyżej wymienionych działek na cele nierolnicze 3,6030 ha, natomiast nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze pozostałych 5,0970 ha.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie objętym planem znajduje się cmentarz parafialny kościoła p.w. św. Stanisława Biskupa i Męczennika oraz cmentarz przykościelny z drewnianą dzwonnicyą i drzewostanem, które wpisane są do wojewódzkiego rejestru zabytków. Powyższe obiekty obejmuje się pełną ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 pkt 5 i § 12 ust. 3 zapewnił zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnościami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu części terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 33 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 7 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 8 % dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 15 % dla terenów zabudowy usługowej,
- 0 % dla terenów dróg publicznych.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu w § 8 jako przestrzenie publiczne wskazuje tereny dróg publicznych oraz teren zieleni publicznej.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zasilania w energię elektryczną i ciepłą, telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano opiniowaniu i uzgadnianiu przez organy. W dniu 24 maja 2018 r. odbyło się posiedzenie Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu planu. Następnie wystąpiono do organów i instytucji zewnętrznych o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Obecnie trwa procedura wyłożenia do publicznego, z przeprowadzeniem dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami i możliwością składania uwag do wyłożonego projektu planu.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej oraz wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria".

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania nowej zabudowy wyznaczone zostały w nawiązaniu do istniejących koncentracji w ramach wsi, objętej planem. Nowe tereny pod zabudowę, wyznaczone jako rozwinięcie terenów objętych dotychczas obowiązującym planem miejscowym, są zgodne z zapisami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria", przyjętego Uchwałą Nr LVII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., w ramach którego rozstrzygnięto złożone wnioski.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Burmistrz Miasta i Gminy Góra Kalwaria dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. W dniu 17 października 2018 r. Rada Miejska Góry Kalwarii przyjęła Uchwałą Nr LXXII/745/2018 w sprawie aktualności "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, oraz planów miejscowych miasta i gminy Góra Kalwaria".

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne zostanie wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określonych w stosownej uchwale rady gminy. Wydatki wykazane w prognozie obejmują koszty wykupu gruntów pod drogi, koszt budowy dróg publicznych zaliczonych do dróg gminnych, oraz koszt budowy infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.