

**Mazow.01.9.88**

**UCHWAŁA Nr 241/XXVIII/2000  
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 15 listopada 2000 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy  
Góra Kalwaria - fragment wsi Dobiesz.**

(Warszawa, dnia 25 stycznia 2001 r.)

Działając na podstawie art. 7, 26 i 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 25 lutego 1999r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 40 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) i w związku z uchwałą nr 83/XIV/99 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 3 września 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria - fragmentu wsi Dobiesz Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwała, co następuje:

**CZĘŚĆ A**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** Zmienia się miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 42/VI/94 z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.U. Województwa Warszawskiego Nr 23, poz. 815 z późniejszymi zmianami) - wprowadzając nowe ustalenia planu zawarte w części B uchwały oraz na rysunku planu wykonanym w skali 1 : 2000 stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Wprowadza się zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria polegające na:

- 1) regulacji istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego,
- 2) zmianie przeznaczenia terenu w wybranych obszarach gminy,
- 3) aktualizacji ustaleń tekstu planu dla całego obszaru objętego tym planem.

2. Zmiany o których mowa w ust. 1 wynikają z konieczności dostosowania dotychczasowych ustaleń planu miejscowego do wymogów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i innych przepisów szczególnych oraz uchwały rady miejskiej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. Planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, stanowiące przepis gminny.

2. Rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1 : 2000.

3. Jednostce strukturalnej należy przez to rozumieć teren objęty niniejszym planem oznaczony na rysunku planu symbolami literowymi.

4. Obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunkach planu.

5. Terenie należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami).

6. Działce - należy przez to rozumieć nieruchomości lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę.

7. Przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni danego terenu.

8. Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.

9. Powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.

**§ 4.** Zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmujące gminę Góra Kalwaria - wieś Dobiesz przedstawiono na rysunkach planu stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, wieś Sierzchów przedstawiono na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest przekształcenie zainwestowania na terenach wymienionych w § 4 w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych terenów budowlanych i poprawę ładu przestrzennego tych fragmentów gminy, przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających ze wspólnych działań.

## **CZĘŚĆ B**

### **USTALENIA PLANU**

#### **Rozdział I**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 6.** Zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, o których mowa w § 2 niniejszej uchwały, przedstawiono w jednostkach strukturalnych.

**§ 7.** Plan wyodrębnia jednostki strukturalne w oparciu o istniejący bądź projektowany układ komunikacyjny.

1. Dla obszaru każdej jednostki strukturalnej wymienionej w § 6 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione w § 8 niniejszej uchwały,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,
  - b) warunki ochrony środowiska przyrodniczego,
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki.

2. Ustalenia planu dotyczą terenów w granicach określonych w § 4 niniejszej uchwały i na rysunku planu.

**§ 8.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- granice opracowania,
- linie rozgraniczające dróg,
- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- linie zabudowy,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej,
- tereny zieleni niskiej,
- tereny rolne,
- tereny leśne,

- granica parku krajobrazowego,
- granica otuliny parku krajobrazowego,
- granica obszaru chronionego krajobrazu,
- granice stanowisk archeologicznych.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku planu symbolem MNR,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/MR,
  - 4) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem ZN,
  - 5) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem RP,
  - 6) tereny pasów uliczno drogowych oznaczone na rysunku planu symbolami KZ i KL.
2. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).
3. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

## **Rozdział II**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 10. 1.** Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 11. 1.** Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej - pensjonatowej - MNR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną - pensjonatową z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 12. 1.** Plan wyznacza "Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - MN/MR" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i siedliskową z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) wbudowanych lokali usługowych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców,
- 2) budynków gospodarczych w ilości jeden na działce,
- 3) budynków gospodarczych w ilości 3 na działce dla zabudowy siedliskowej,
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 13.** 1. Plan wyznacza "Tereny rolne - RP"- z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod lokalizację upraw polowych i ogrodnich.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń komunikacji kołowej,
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 14.** 1. Plan wyznacza "Tereny zieleni niskiej - ZN" - z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zielenią niską - zielenią łąkową, śródpolną.

2. W terenach, o których mowa w ust. 1, plan dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

**§ 15.** 1. Plan wyznacza "Tereny dróg - K..." z podstawowym przeznaczeniem pod drogi i urządzenia związane z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których szczegółowe ustalenia określone w § 29:

- 1) drogi lokalne - symbol KL.

2. Plan ustala podział dróg ze względów funkcjonalno - technicznych na klasy L zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.

### **Rozdział III**

#### **Ochrona środowiska**

**§ 16.** 1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 2) realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
  - a) przekroczenia dla funkcji mieszkaniowej dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej 45 dB/A, a w porze nocnej 40 dB/A,
  - b) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
- 4) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych.

2. W zakresie ogrzewania lokalnego w całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii).

3. Plan ustala gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego. Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zakresie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.

5. Plan ustala dla budownictwa na terenach zmeliorowanych konieczność dokonania odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkowaniem tych urządzeń. Na etapie sporządzania projektu zagospodarowania przestrzennego terenu konieczne jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych - Inspektoratu w Piasecznie, na przełożenie sieci drenarskiej oraz prowadzenie budowy pod jego nadzorem. W przypadku przekraczania rowów melioracyjnych należy stosować przepisy szczególne, a prostopadłe przejścia infrastrukturalne (techniczne) przez te rowy każdorazowo uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

6. Na terenie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego i otuliny oraz w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu plan ustala obowiązek uwzględniania zakazów i nakazów ujętych w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu.

## **Rozdział IV**

### **Ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury**

**§ 17.** 1. W zakresie ochrony archeologicznych dóbr kultury plan wyznacza granice stanowisk archeologicznych, określone na rysunku planu wraz z ich numerami ewidencyjnymi nr 61-67/5 i 61-67/7.

2. Na obszarach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) Obowiązek uzgadniania (na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) przez organa samorządowe z Mazowieckim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian związanych z użytkowaniem terenu i planowanych inwestycji (kubaturowych, drogowych, liniowych, związanych z infrastrukturą techniczną oraz naruszających strukturę gruntu poniżej warstwy ornej - tj. na głębokość 30 cm poniżej istniejącego poziomu terenu).
- 2) Zmiany zagospodarowania terenu i planowane działania inwestycyjne - mogą być dopuszczone do realizacji - po przeprowadzeniu (na koszt wnioskodawcy) archeologicznych badań wykopaliskowych.
- 3) Do czasu przeprowadzenia badań wykopaliskowych obowiązuje zakaz zmiany użytkowania terenu - tj. wznoszenia obiektów kubaturowych, związanych z uzbrojeniem terenu, komunikacją, grozzeniem działek oraz robotami ziemnymi określonymi w pkt 2.1.

3. Ze względu na specyfikę badań archeologicznych (prace terenowe) należy je planować w okresie najdogodniejszym dla ich prowadzenia - tj. od maja do września.

4. W uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków należy powoływać się na numer ewidencyjny stanowiska, wymieniony na rysunku planu.

## **Rozdział V**

### **Infrastruktura techniczna**

**§ 18.** Plan ustala zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym, z istniejącego wodociągu wsi Sierzchów - Dobiesz - dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1 i nr 2.

**§ 19.** 1. Plan ustala odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków w systemie indywidualnym - dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1 i nr 2.

2. Plan ustala konieczność okresowego opróżniania zbiorników bezodpływowych i wywóz ścieków sanitarnych taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego.

3. Plan ustala konieczność podczyszczania wód deszczowych (potencjalnie zanieczyszczonych) przez ich zrzutem z powierzchni utwardzonych do odbiorników.

**§ 20.** 1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną są istniejące stacje transformatorowe.

2. Plan ustala zasadę zasilania w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.

3. Plan ustala:

- 1) budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
- 2) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic,
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych 15/04kV poza liniami rozgraniczających ulic.

4. Plan dopuszcza:

- 1) przebiegi napowietrznych sieci średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci,

- 2) lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04kV w liniach rozgraniczających ulic,
  - 3) realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
5. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu.

**§ 21.** Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi, tj. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną.

**§ 22. 1.** Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci średniego ciśnienia powiązanych z istniejącymi na terenie gminy stacjami redukcynopomiarowymi.

2. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy, w liniach rozgraniczających ulic.

3. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

**§ 23. 1.** Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic.

2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

## **CZĘŚĆ C**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH**

#### **Rozdział VI**

##### **Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**§ 24. 1.** Dla nowej zabudowy jednorodzinnej na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem MN plan ustala realizację na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej,
- 3) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej,
- 4) minimalne szerokości wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 18m.

2. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji (jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym)
- 2) minimum nachylenia połaci dachu 25<sup>o</sup>,
- 3) maximum nachylenia połaci dachu 45<sup>o</sup>,
- 4) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów,
- 5) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha powlekana w kształcie dachówki,
- 6) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej

wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącego do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

6. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 25.** 1. Dla nowej zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej - pensjonatowej na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2, do uchwały symbolem MNR plan ustala realizację na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- 1) podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej,
- 3) wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (min. 5000m<sup>2</sup>).

2. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 i 2 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji (jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym),
- 2) minimum nachylenia połaci dachu 25<sup>o</sup>,
- 3) maximum nachylenia połaci dachu 45<sup>o</sup>,
- 4) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów,
- 5) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna (tegoła) lub blacha powlekana w kształcie dachówki),
- 6) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

4. Na terenach mieszkaniowych plan ustala 70% działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej.

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojącego do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.

6. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.

**§ 26.** 1. Dla zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 i nr 2, do uchwały symbolem MN/MR plan ustala adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej siedliskowej.

2. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej powinna odbywać się po wykonaniu lub równocześnie z budową podstawowych elementów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji (1 kondygnacja z poddaszem użytkowym),
- 2) minimum nachylenia połaci dachu 25<sup>o</sup>,
- 3) maximum nachylenia połaci dachu 45<sup>o</sup>,
- 4) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów,
- 5) stosowanie materiału dla dachów wielospadowych - dachówka ceramiczna, papa bitumiczna

- (tegola) lub blacha aluminiowa powlekana w kształcie dachówki,
- 6) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości 1,8m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
4. Plan ustala procent działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej:
- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 70%,
  - 2) na terenach siedliskowych 50%.
5. Dla zabudowy jednorodzinnej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
- 1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
  - 3) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego.
6. Dla zabudowy siedliskowej jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
- 1) budynki gospodarcze wolnostojące o charakterze uzupełniającym,
  - 2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych 8m,
  - 3) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
7. Plan dopuszcza realizację usług w formie wbudowanych lub wolnostojących, przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców.
8. Plan ustala realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i siedliskowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
- a) Podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.
  - b) Wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału terenu dla całej jednostki strukturalnej.
  - c) Wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy.
  - d) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy jednorodzinnej nie powinny być mniejsze niż:
    - a) Dla zabudowy wolnostojącej - 18m.
  - e) Minimalne szerokości wydzielonych działek dla zabudowy siedliskowej nie powinny być mniejszej niż 25m.
9. Zasady zagospodarowania i użytkowania terenu na obszarze stanowisk archeologicznych plan dodatkowo określa w § 17 niniejszej uchwały.

**§ 27.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunkach planu stanowiących załącznik nr 1 i nr 2 do uchwały symbolem RP:

- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych,
- 2) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

**§ 28.** Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1, do uchwały symbolem ZN:

- 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych,
- 2) adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia,
- 3) możliwość realizacji sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

## **CZĘŚĆ D**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG**

#### **Rozdział VII**

#### **Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego**



**§ 29.** 1. Plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających i przekrój ulicy dla poszczególnych klas dróg oznaczonych w planie symbolami L, o których mowa w § 15.

2. Dla dróg lokalnych:

Symbol na planie	Nazwa drogi	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój ulicy (ilość jezdni/ilość pasów)
2KL	Droga gminna Nr 0105002	L	15m	1/2
3KL	Droga gminna Nr 0105003	L	12m	1/2

3. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

4. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg.

5. Plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych Z i L - 5m od projektowanej linii rozgraniczającej.

6. Linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach zainwestowanych powinny być ustalone w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

## **CZĘŚĆ E**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 30.** Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na 15%.

**§ 31.** Na obszarach objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 42/VI/94 z dnia 15 listopada 1994r. (Dz.U. Województwa Nr 23 z dnia 2 grudnia 1994r. poz. 815).

**§ 32.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

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