

**UCHWAŁA Nr 217/XVII/2004
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII**

z dnia 27 lutego 2004 r.

**w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy
Armii Krajowej w Górze Kalwarii.**

(Warszawa, dnia 24 kwietnia 2004 r.)

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm¹.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami²), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Górze Kalwarii nr 326/XXXV/2001 z dnia 20 czerwca 2001r., Rada Miejska w Górze Kalwarii oraz uchwały nr 158/XIII/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 23 października 2003r., na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Góra Kalwaria, uchwała co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Armii Krajowej, dotyczący terenu miasta Góra Kalwaria, położonego pomiędzy ulicami: Dominikańską, Polną, Sadową i Armii Krajowej, zwany dalej "planem", polegający na przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkalną i usługi" oraz przyjęciu ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania tych terenów.

§ 2. Obszar obowiązywania planu określony jest granicami na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu i będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 4. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym ulic,
- 2) zasad, sposobów, standardów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów lub kształtowaniu zabudowy,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 4) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 6) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu, odnośnie przeznaczenia terenów, są:

- 1) tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny mieszkaniowo-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 3) tereny komunikacji ulicznej wraz z klasyfikacją funkcjonalną tych ulic, oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej komunalnej oznaczone na rysunku planu właściwym symbolem graficznym,
- 5) terenowe urządzenia inżynierii miejskiej (np. stacje transformatorowe, stacje redukcyjno - pomiarowe gazu, urządzenia gospodarki ściekowej).

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 6. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami

planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, określone ściśle,
- 3) przeznaczenie terenów (oznaczone symbolami literowymi),
- 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic (oznaczona symbolami literowymi),
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) granica terenu, w którym dopuszcza się utrzymanie istniejących nieuciążliwych funkcji produkcyjnych do czasu uzyskania przeznaczenia docelowego,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej zespołu urbanistyczno - budowlanego,
- 8) symbol obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- 9) symbol nakazu kształtowania parterów pierzei ulicy Dominikańskiej jako usługowych ogólnodostępnych,
- 10) symbol drzew, o wysokich walorach przyrodniczych do zachowania i ochrony,
- 11) symbol nakazu wprowadzenia szpaleru zieleni wysokiej,
- 12) lokalizacje istniejących i projektowanych terenowych urządzeń obsługi inżynieryjnej terenu (stacje transformatorowe 15/0,4kV),
- 13) granica terenu zabudowy mieszkaniowej komunalnej,
- 14) granica terenu dla których wzrasta wartość nieruchomości.

§ 7. Projekt budowlany powinien uwzględniać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone według zasad ustalonych w stosunku do obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: uwarunkowań kształtowania układu drogowo-ulicznego, zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, zasad obsługi inżynieryjnej, o których mowa w rozdziale 2.

§ 8. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Górze Kalwarii dotyczącą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Armii Krajowej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) powierzchni przyrodniczo aktywnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo.

Typową powierzchnią przyrodniczo aktywną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. W szczególności za powierzchnię przyrodniczo aktywną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach, i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych,

- 9) obiektach, urządzeniach i funkcjach chronionych - należy przez to rozumieć usługi oświaty, w szczególności szkoły stopnia podstawowego i przedszkola oraz usługi zdrowia, jak szpitale, przychodnie, żłobki, domy dziecka itp.
- 10) zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć wszelkie formy zabudowy jednorodzinnej, tzn. : budynki jednorodzinne wolnostojące, zabudowę bliźniaczą, zabudowę szeregową,
- 11) usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu podstawowym niż usługowe i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych. Usługi dzieli się na:
 - a) nieuciążliwe tj. które nie powodują przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
 - b) uciążliwe tj. nie spełniające wymogów określonych w podpunkcie a).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

I. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

§ 9. W zakresie struktury funkcjonalnej plan ustala:

- 1) w pasie przylegającym do ul. Dominikańskiej niska, zwarta zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami (ogólnodostępnymi od strony ulicy) w parterach, jako przeznaczenie podstawowe terenu. W reszcie obszaru objętego planem wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) plan wyklucza lokalizowanie obiektów uciążliwych oraz następujących funkcji: produkcji, przemysłu i drobnej wytwórczości. Dopuszcza się jedynie utrzymanie istniejących nieuciążliwych funkcji produkcyjnych i drobnej wytwórczości w obszarze zaznaczonym na rysunku planu właściwym symbolem, do czasu realizacji przeznaczenia docelowego.

§ 10. W zakresie struktury przestrzennej plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej - min 1200m² z wymogiem zachowania min 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - min. 1000m² z wymogiem zachowania min 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
 - c) dla zabudowy szeregowej - min. 800m² z wymogiem zachowania min 60% powierzchni przyrodniczo aktywnej, przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów,
 - d) lub postulowaną w rysunku planu,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - min 1000m² z wymogiem zachowania min 25% powierzchni przyrodniczo aktywnej,
- 3) dopuszcza się adaptację działek mniejszych, których podział został dokonany przed uprawomocnieniem niniejszego planu,
- 4) na działce o funkcji mieszkaniowej, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej (wiata, garaż, itp.),
- 5) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy dla całego obszaru: 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i max 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku.

II. Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego

§ 11. W zakresie urbanistyki i architektury oraz ochrony środowiska kulturowego, plan ustala:

- 1) na części terenu opracowania znajduje się fragment zespołu urbanistyczno - architektonicznego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 1444 z dnia 10 sierpnia 1990r., którego granice uwidocznione są w rysunku planu. W strefie tej obowiązuje ochrona prawna Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wyrażona poprzez następujące ustalenia:
 - a) Mazowiecki Konserwator Zabytków każdorazowo ustala szczegółowe warunki konserwatorskie dla wszelkich inwestycji w tym obszarze, na etapie projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego,
 - b) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest jedynie wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, nawiązującej do usytuowania istniejących budynków pod ochroną konserwatorską, w taki sposób by wytworzyć zwartą pierzeję ul. Dominikańskiej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie następujących funkcji: niska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami (ogólnodostępnymi od strony ulicy) w parterze,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje + trzecia w poddaszu,
 - e) w granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską, zlokalizowane przy ulicy Dominikańskiej pod numerami policyjnymi: 22, 28 wraz z oficyną płn., 32, 40, 42, 44, 44a oraz 44b. Wszelkie prace remontowe i budowlane przy tych obiektach wymagają uzgodnienia z WKZ,
- 2) utrzymanie tradycyjnych w kwartale gabarytów zabudowy,
- 3) likwidację zabudowy prowizorycznej i substandardowej oraz sukcesywne usuwanie szklarni i namiotów foliowych,

§ 12. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala:

- 1) utrzymanie naturalnych walorów obszaru poprzez zachowanie istniejącej zieleni wysokiej (z wyłączeniem drzew owocowych),
- 2) plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich

obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu,

- 3) zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego,
- 4) plan ustala obowiązek udokumentowania przed oddaniem obiektów do użytkowania przyszłego wywozu odpadów stałych i płynnych,
- 5) plan ustala obowiązek segregacji odpadów na własnej działce,
- 6) odwodnienie terenów pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami odbywać się będzie powierzchniowo do gruntu lub docelowo do kanalizacji deszczowej,
- 7) plan nakazuje stopniową eliminację z obszaru objętego planem instalacji o zwiększonym stopniu uciążliwości (hurtownie, zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości),
- 8) plan zakazuje lokalizacji instalacji powodujących emisję substancji i energii do środowiska przekraczających normę,
- 9) plan ustala zachowanie istniejących wartościowych pojedynczych drzew wskazanych na rysunku planu,
- 10) plan ustala na każdej działce inwestycyjnej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej - min. 60% powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - min. 25% powierzchni biologicznie.

§ 13. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania:

- 1) ustala się lokalne ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu.
- 2) dla działek położonych wzdłuż ulicy Dominikańskiej - głównej KG - plan ustala stosowanie zabezpieczeń akustycznych dla obiektów mieszkaniowych.

§ 14. Warunki gruntowe, ochrona powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się wykonanie badań geologiczno inżynierskich zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu,
- 3) wprowadza się wymagania dotyczące walorów architektonicznych obiektów, określone w rozdziale 3 - Ustalenia Szczegółowe.

III. Zasady obsługi inżynierskiej obszaru

§ 15. W zakresie urządzeń inżynierskich w obszarze planu ustala się następujące zasady realizacji planu:

- 1) utrzymanie w nowo projektowanej ulicy KD rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu rozbiorczego, gazociągu rozbiorczego, kabli elektroenergetycznych SN i NN, kanalizacji telefonicznej - poza jezdniami, oraz kanalizacji sanitarnej - pod jezdniami,
- 2) pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w zakresie określonym w pkt.1.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) zasadę indywidualnego pomiaru i opłaty za zużyty wodę w oparciu o rzeczywiste zużycie (mierzone wodomierzem).

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków i wód opadowych plan ustala:

- 1) rozdzielnicy ograniczony do kanalizacji sanitarnej system skanalizowania obszaru planu,
- 2) odbiornikiem ścieków istniejący układ kanalizacji miejskiej zakończonyj oczyszczalnia ścieków w Moczydłowie,
- 3) zakaz stosowania kanalizacji indywidualnych zakończonych zbiornikami bezodpływowymi,
- 4) zasadę budowy kanalizacji maksymalnie wyłączonej dla ochrony istniejących stosunków gruntowo-wodnych,
- 5) zasadę, że wody opadowe w obszarze planu odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem retencji terenowej i podziemnej,
- 6) zakaz odprowadzania do projektowanej kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych,
- 7) służebność działek nr 37 i 72 dla prowadzenia kanalizacji (między liniami zabudowy).

§ 18. W zakresie ocieplnienia plan ustala:

- 1) ocieplnienie w oparciu o źródła lokalne bez wprowadzania systemu zdalczynnego i z wykorzystaniem gazu ziemnego jako medium podstawowego,
- 2) dopuszczenie stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energetycznych, takich jak olej lekki, gaz płynny, energia elektryczna.

§ 19. W zakresie gazyfikacji przewodowej plan ustala:

- 1) zasadę gazyfikacji nowej zabudowy w obszarze planu gazem średnioprężnym przy spełnieniu kryteriów ekonomicznych związanych z dostawą gazu,
- 2) pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla odbiorców komunalnych zarówno na cele bytowo-gospodarcze jak i cele grzewcze,
- 3) przebieg linii parkanów w odległości min. 0,5m od gazociągów,
- 4) umiejscowienie szafek gazowych w linii parkanów i otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) zgodność warunków gazyfikacji z warunkami jakim winny odpowiadać sieci gazowe.

§ 20. W zakresie elektroenergetyki plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z krajowego systemu za pośrednictwem najbliższej rozdzielni 15kV i własnej projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV,
- 2) potrzebę modernizacji i rozbudowy urządzeń SN i NN w otoczeniu obszaru objętego planem,
- 3) pełne pokrycie zapotrzebowania mocy elektrycznej,
- 4) lokalizację 1 (jednej) wolnostojącej stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulic w jednostkach MU i przeznaczonej dla obsługi osiedla,
- 5) prowadzenie budowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.

§ 21. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej "Góra Kalwaria",
- 2) prowadzenie budowy sieci i urządzeń teletechnicznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Telekomunikacyjny,
- 3) dopuszczenie do świadczenia usług telefonii stacjonarnej innych niż TP S.A. operatorów.
- 4) wzdłuż ulicy Dominikańskiej występuje kabel telefoniczny Biura Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji; wszelkie przebudowy infrastruktury technicznej w tym rejonie należy uzgadniać odrębnym trybem z Biurem Łączności i Informatyki Komendy Głównej Policji.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami stałymi plan ustala:

- 1) zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu system zbierania i ewakuacji odpadów stałych o charakterze komunalnym,
- 2) minimalny standard obsługi wyrażający się częstotliwością wywozu stałych odpadów komunalnych 1/tydzień z zalecanym segregowaniem odpadów w miejscu zbiórki.
- 3) zabezpieczenie w wyznaczonych w planie miejscach możliwości postawienia 4 typów oznaczonych i wspólnie użytkowanych pojemników dla selektywnej zbiórki odpadów.

IV. Obsługa komunikacyjna

§ 23. Układ drogowo-uliczny na terenach objętych planem stanowią: ulica główna [KG], ulice lokalne [KL] i ulica dojazdowa [KD], będące drogami publicznymi, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których przebieg jest określony ściśle, a podana szerokość w liniach rozgraniczających minimalna.

§ 24. 1. Dla drogi głównej [KG] dopuszcza się wyłącznie skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Parametry linii rozgraniczających drogi głównej [KG] są dostosowane do prowadzenia komunikacji publicznej.

§ 25. 1. Plan ustala przebieg i szerokości poszczególnych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określonymi ściśle:

- 1) ulica główna - KG - szerokość w liniach rozgraniczających min 20m; postulowane 2 jezdnie po 7,0m każda; postulat obsadzenia jezdni szpalerem zieleni wysokiej,
- 2) ulice lokalne - KL - szerokość w liniach rozgraniczających min 12m; postulowana szerokość jezdni 6,0m,
- 3) ulica dojazdowa - KD - szerokość w liniach rozgraniczających min 10m; postulowana szerokość jezdni 6,0m.

2. Na obszarach podlegających wtórnej parcelacji, plan ustala zasadę stosowania ciągów pieszo-jezdnych KPJ (nie uwidocznionych w rysunku planu) o szerokości w liniach rozgraniczających min 6,0m bez wydzielania jezdni.

§ 26. Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) potrzeby parkingowe inwestorzy pokrywają na terenach własnych,
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki parkingowe:

- a) dla usług - 3 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej,
- b) dla mieszkalnictwa jednorodzinne - 2 stanowiska na lokal mieszkalny,
- c) dla mieszkalnictwa wielorodzinnego - 1,5 stanowiska na lokal mieszkalny
- 3) zakazuje się parkowania wzdłuż ulicy głównej [KG]. Dopuszcza się parkowanie wzdłuż ulic lokalnych, jeżeli w liniach rozgraniczających mają co najmniej 12m.

V. Ustalenia przejściowe

§ 27. 1. Plan dopuszcza wtórne podziały działek pod warunkiem zapewnienia odpowiednich dojazdów lub służebności przejazdów po przedstawieniu przez inwestora koncepcji obsługi komunikacyjnej uzgodnionej z Gminą Góra Kalwaria.

- 2. Plan wyklucza wtórny podział działek z obsługą komunikacyjną od strony drogi krajowej nr 79.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

I. Ustalenia szczegółowe dla obszarów funkcjonalnych

§ 28. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: zabudowa wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) nieuciążliwe drobne usługi bytowe stopnia podstawowego towarzyszące zabudowie mieszkaniowej: gastronomia oraz drobne usługi handlu i administracji (biuro) podnoszące atrakcyjność terenu, wbudowane w obiekt podstawowy, jako przeznaczenie dopuszczone,
 - c) warunkiem dopuszczenia usług wymienionych w ppkt b) jest ich nie większy niż 20% udział w ogólnej powierzchni użytkowej,
 - d) w obszarze określonym na rysunku planu dopuszcza się utrzymanie istniejących nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i drobnej wytwórczości, bez prawa rozbudowy i modernizacji,
- 2) sposób i zasady zagospodarowania:
 - a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek:
 - a. dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - min 1200m²,
 - b. dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - min 1000m²,
 - c. dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - min 800m² przy czym plan ustala, iż zabudowa tego typu dopuszczona jest jedynie w zespołach minimum 5 segmentów,
 - d. dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały lub wynika z rozwiązań przestrzennych i ustaleń planu,
 - b) na działce, poza budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się budowę drugiego obiektu o funkcji gospodarczej,
 - c) warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce,
 - d) plan ustala obowiązek zachowania min 60% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako przyrodniczo aktywnej,
 - e) nakazuje się stosowanie dachów o maksymalnym spadku 30 stopni, w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego,
 - f) nakazuje się dopasowanie stylu nowej architektury do charakteru architektury istniejącej. Nakazuje się stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, bądź jasno pastelowym lub jasno beżowym. Dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Przyjmuje się zasadę - min 5m od linii rozgraniczających ulic, chyba że rysunek wskazuje inaczej,
 - h) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje + poddasze użytkowe i 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - i) plan ustala nakaz zachowania i ochrony pojedynczych wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu,
 - j) plan nakazuje obsadzenie szpalerem zieleni wysokiej granicy działek od strony ul. Sadowej [KL].
 - k) nakazuje się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
 - a. całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,3m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60m,
 - b. ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić

- minimum 50% powierzchni ogrodzenia,
- c. nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń
- l) w zakresie reklam, dopuszcza się instalowanie tabliczek informacyjnych o powierzchni do 0,60m² na ogrodzeniu posesji lub elewacjach budynku.

§ 29. W odniesieniu do obszarów funkcjonalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) niska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz nieuciążliwe usługi stopnia podstawowego: usługi, handel, administracja, finanse i gastronomia, jako przeznaczenie podstawowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie od strony ulicy [KD] na zasadach określonych w §28,
 - c) w obszarze określonym na rysunku planu dopuszcza się utrzymanie wskazanych, istniejących nieuciążliwych obiektów produkcyjnych i drobnej wytwórczości, bez prawa rozbudowy i modernizacji,
- 2) sposób i zasady zagospodarowania:
 - a) dla nowej zabudowy plan ustala minimalną wielkość nowotworzonych działek 1000m²; dopuszcza się realizację zabudowy na działkach mniejszych niż normatywne, o ile ich podział został dokonany przed wejściem w życie niniejszej uchwały lub wynika z rozwiązań przestrzennych i ustaleń planu. Dla działki ewidencyjnej nr 71/1 w obrębie geodezyjnym 6-01 położonej po wschodniej stronie projektowanej drogi [KD] dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez konieczności stosowania normatywu minimalnej powierzchni działki określonej w §10 - pod warunkiem wprowadzenia kanalizacji sanitarnej.
 - b) plan nakazuje sytuowanie budynków ze spadkiem dachu w kierunku ulicy,
 - c) plan nakazuje kształtowanie parterów budynków od strony ul. Dominikańskiej [KG] jako usługowo - handlowych ogólnodostępnych od strony ulicy,
 - d) plan ustala obowiązek zachowania min 25% powierzchni każdej działki inwestycyjnej jako przyrodniczo aktywnej,
 - e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Przyjmuje się zasadę - od strony ul. Dominikańskiej [KG] obowiązujące linie zabudowy pokrywają się z linią rozgraniczającą ulicy; od strony innych ulic nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone są min 5m od linii rozgraniczających tych ulic, chyba że rysunek wskazuje inaczej,
 - f) nakazuje się kształtowanie budynków w pierzei ul. Dominikańskiej jako ciągu zabudowy zwartej, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nawiązującej do istniejących budynków pod ochroną konserwatorską, z dopuszczeniem przejazdów bramowych do podwórek na zapleczu,
 - g) nakazuje się stosowanie dachów o maksymalnym spadku 30 stopni, w kolorze czerwonym lub zbliżonym do czerwonego. Wyklucza się stosowanie dachów płaskich dla budynków w pierzei ul. Dominikańskiej,
 - h) nakazuje się dopasowanie stylu nowej architektury do charakteru architektury istniejącej. Nakazuje się stosowanie wykończenia elewacji w tynku o kolorze białym, bądź jasno pastelowym lub jasno beżowym. Dopuszcza się stosowanie drewna, cegły klinkierowej lub kamienia w wykończeniu elewacji. Zakazuje się wykańczania elewacji budynków od strony ul. Dominikańskiej w formie szklanych ścian kurtynowych i sajdingu,
 - i) w stosunku do terenów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 11 pkt 1,
 - j) nakazuje się stosowanie zabezpieczeń antyhałasowych na elewacjach budynków od strony ulicy głównej [KG],
 - k) plan ustala nieprzekraczalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje + użytkowe poddasze i max 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu budynku,
 - l) wszelkie prace remontowe i budowlane przy obiektach objętych ochroną konserwatorską wymagają uzgodnienia z WKZ,
 - m) lokalizacja nowej zabudowy oraz przekształcenia obiektów nie podlegających ochronie konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z WKZ na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia na budowę,
 - n) plan ustala nakaz zachowania i ochrony pojedynczych wartościowych drzew wskazanych na rysunku planu,
 - o) nakazuje się stosowanie ogrodzeń spełniających następujące warunki:
 - a. całkowita wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 2,3m, gdzie wysokość cokołu powinna wynosić max. 0,60m,
 - b. ogrodzenia powyżej cokołu powinny być ażurowe, przy czym powierzchnia ażuru winna wynosić minimum 50% powierzchni ogrodzenia,
 - c. nie dopuszcza się stosowania ostrych bądź niebezpiecznych zwieńczeń ogrodzeń
 - p) w zakresie reklam, dopuszcza się instalowanie tabliczek informacyjnych o powierzchni do 0,60m² na ogrodzeniach posesji lub elewacjach budynku.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 30. 1. Biorąc pod uwagę dotychczasowe zainwestowanie i status prawny terenów, będących przedmiotem planu stwierdza się, że w wyniku uchwalenia tego planu, wzrośnie wartość terenów.

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) dla terenów MN - w wysokości 15%,
- 2) dla terenów MU - w wysokości 20%,
- 3) dla terenów komunikacji K - w wysokości 0%

w granicach oznaczonych na rysunku planu , a dla pozostałych terenów wartość stawki - 0%.

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

§ 32. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

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