

UCHWAŁA nr 362/XXVIII/2009
Rady Miejskiej w Górze Kalwarii
z dnia 10 lutego 2009 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu wsi Solec - część wschodnia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635) i na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337), w oparciu o Uchwałę Nr 391/XXX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 17 marca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec - część wschodnia, stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006 roku w sprawie uchwalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria", Rada Miejska w Górze Kalwarii uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Solec – część wschodnia na obszarze gminy Góra Kalwaria, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i będący jej integralną częścią.

§ 3. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) przeznaczenie terenu określone numerem i symbolem literowym;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) drzewa do zachowania.
2. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu i wynikają z przepisów odrębnych dotyczących obszaru planu:
- 1) granica strefy ochrony konserwatorskiej wraz z numerem stanowiska archeologicznego;
3. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 i 2, a znajdujące się na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5.1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz (lub) różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, docelowo realizowane na danej działce budowlanej poprzez zabudowę i zagospodarowanie działki, które obejmuje minimum 51 % powierzchni tej działki;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczonym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane na danej działce budowlanej na warunkach określonych w planie;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której lokalizacja i cechy fizyczne spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikających z zapisów określonych w planie miejscowym oraz z przepisów odrębnych prawa.
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć budynki lub budowle, które w całości lub części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 7) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki (to jest nie powoduje przekroczenia standardów środowiskowych na działkach sąsiednich) i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi według obowiązujących przepisów prawa oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy rozumieć przez to część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim (grunt rodzimy); nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo; typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne; w szczególności za powierzchnię biologiczną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;
- 9) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez zabudowę oraz powierzchnie utwardzone dojazdów i dojeżdżających pieszych do budynków;
- 10) **charakterze leśnym działki** - należy przez to rozumieć utrzymanie dotychczasowego leśnego zagospodarowania działki, w postaci drzew i podszytu leśnego na działce, zgodnych z naturalnymi warunkami siedliskowymi dla tego miejsca;

- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej (w ich obrysie zewnętrznym) do powierzchni całkowitej tej działki;
 - 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach naziemnych i podziemnych (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczających: drogi i ciągu pieszego, 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;
 - 13) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 14) **objektach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, instalacje i obiekty infrastruktury technicznej oraz obsługi transportu publicznego i utrzymania dróg, urządzenia wodne i inne służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz celom publicznym;
 - 15) **reklamach i znakach informacyjno-plastycznych** – należy przez to rozumieć tablice i znaki reklamowe oraz tablice i znaki, których umieszczanie nie jest wymagane i regulowane przepisami odrębnymi.
 - 16) **inwestycjach celu publicznego** – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym mające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych poprzez realizację cech funkcjonalno-przestrzennych, określonych w studium a także budowę i utrzymywanie obiektów użyteczności publicznej.
2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. Przeznaczenie terenu:

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) ZLs/MN1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej na terenach leśnych;
 - 2) MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
 - 3) MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej z zabudową istniejącą;
 - 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) U/MN – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 6) U – tereny zabudowy usług nieuciążliwych;
 - 7) U-Zup – tereny usług publicznych z urządzoną zielenią towarzyszącą;
 - 8) U/P-S – tereny zabudowy nieuciążliwych usług, produkcji i składów;
 - 9) ZPi – tereny zieleni izolacyjnej;
 - 10) WSR – tereny wód powierzchniowych – rowy melioracyjne;
 - 11) ZLs – tereny lasów bez prawa zabudowy;
 - 12) I-T – tereny infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii komórkowej;
 - 13) I-E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Ustala się tereny komunikacji:

- 1) tereny dróg i ciągów publicznych:
 - a) KDZ – droga zbiorcza,
 - b) KDL – drogi lokalne,
 - c) KDD – drogi dojazdowe,
 - d) KPJ – ciągi pieszo-jezdne;
- 2) drogi niepubliczne:
 - a) KDW – drogi wewnętrzne.

§ 7. Ochrona i zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny, w ramach których obowiązują określone zasady zabudowy i zagospodarowania, zawarte w ustaleniach szczegółowych.
2. W zależności od terenu i rodzaju zabudowy ustala się nakaz kształtowania zabudowy i jej otoczenia przy uwzględnieniu określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników i zasad:
 - 1) minimalnej powierzchni i szerokości działki budowlanej;
 - 2) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) maksymalnej powierzchni zabudowanej;
 - 4) maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
 - 5) kształtowania ogrodzeń;
 - 6) kształtowania linii zabudowy, poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 7) maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 8) geometrii dachu;
 - 9) sposobu wykończenia elewacji i dachów.
3. W obszarze planu dopuszcza się zachowanie, adaptację, remonty, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy pod warunkiem, że budynki te nie będą rozbudowywane poza obrys ścian zewnętrznych od strony tych ulic i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych, od których wyznaczono te linie zabudowy.
4. W obszarze planu dopuszcza się w wyznaczonych miejscach zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach leśnych z zachowaniem charakteru leśnego działki.
5. Wszelkie niezbędne obiekty i urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, można realizować na każdym terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi w sposób zgodny z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.
6. Ustala się wyposażenie dróg lokalnych i dojazdowych oznaczonych odpowiednio na rysunku planu symbolami: KDL i KDD w elementy małej architektury (latarnie, siedziska, kosze na śmieci itp. elementy), w zależności od potrzeb.
7. Wyznacza się następujące rodzaje obiektów i obszarów przeznaczonych na cele publiczne:
 - 1) drogi publiczne i ciągi pieszo-jezdne;
 - 2) obiekty infrastruktury służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców;
 - 3) usługi publiczne wraz z towarzyszącą zielenią urządzoną na terenie wspólnoty wiejskiej oznaczonym symbolem 1U-Zup.
8. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w tym również lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem:
 - 1) wykorzystania rolniczego, ogrodniczego lub sadowniczego bez zabudowy;
 - 2) obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa w czasie pozwolenia na budowę.
9. W ramach usług:
 - 1) zakazuje się wprowadzanie na obszarze planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²;
 - 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw.
10. W granicach obszaru dopuszcza się umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1) wolnostojących na terenach oznaczonych symbolem U/P-S przy przestrzeganiu maksymalnej wysokości 10 m i powierzchni nie większej niż 8 m² oraz zasady jeden znak na jednej działce budowlanej;
 - 2) wkomponowanych w ogrodzenia lub elewacje budynków, przy przestrzeganiu ich powierzchni nie większej niż 3 m² na terenach oznaczonych symbolem U, U/P-S i 0,5 m² na terenach ZLs/MN1, MN2, MN3, MN/U, U/MN i U-Zup;
 - 3) wkomponowanych w obiekty małej architektury na terenach publicznych i inne użytkowe elementy wyposażenia tych terenów, pod warunkiem braku ograniczeń dla ruchu pieszego i kołowego.
11. Zakazuje się w obszarze sytuowania reklam i znaków informacyjno-plastycznych w sposób inny niż określony w ust. 10 tego paragrafu.
12. Ustala się zakaz wprowadzania na obszarze obiektów wieżowych, to jest o wysokości powyżej 12 m od poziomu terenu, z wyjątkiem:
- 1) masztów stacji bazowych i przekaźnikowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami I-T, I-E, U/P-S;
 - 2) masztów sieci elektroenergetycznych.
13. Zasady kształtowania ogrodzeń:
- 1) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie na całej powierzchni:
 - a) minimum 90% na terenach ZLs,
 - b) 40% na pozostałych terenach z dopuszczonymi ogrodzeniami;
 - 2) maksymalna wysokość od 1,5 do 1,7 m;
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
 - 4) na terenach MN2, MN3, MN/U, U/MN, U, U-Zup, U/P-S dopuszcza się podmurówkę ogrodzenia nieprzewyższającą poziom terenu lub wyższą (do 0,3 m od poziomu gruntu rodzimego), ale z przepustami w poziomie terenu zapewniającymi możliwość migracji drobnych przedstawicieli fauny;
 - 5) wjazdy na działki budowlane od dróg publicznych: ulic KDL i ulic KDD, nakazuje się sytuować w minimalnej odległości 5,0 m od naroży trójkątów widoczności wyznaczonych przy skrzyżowaniach ulic, zgodnie z prawem budowlanym;
 - 6) linię ogrodzeń nakazuje się sytuować w odległości minimum 0,5 m od gazociągu oraz 1,5 m od linii rozgraniczającej rowów melioracyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem WSr;
 - 7) zakazuje się wprowadzania ogrodzeń na terenach przeznaczonych w planie pod drogi, z wyłączeniem bram wjazdowych na terenach dróg wewnętrznych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

Ustalenia wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) dla realizowanych przedsięwzięć – inwestycji, oddziaływanie na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, musi zamykać się na terenie działki budowlanej lub zespołu działek na jakiej jest wytwarzane;
- 2) na obszarze planu zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się zakaz wydobywania kopaliny;
- 4) ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą;
- 5) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:

- a) nakaz zachowania ciągłości istniejących rowów oraz zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem WŚr,
 - b) zakaz grodzenia terenów rowów oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WŚr do 6WŚr,
 - c) zakaz przykrywania rowów melioracyjnych z wyłączeniem przepustów drogowych,
 - d) zakaz odprowadzania ścieków do rowów melioracyjnych WŚr, za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
 - e) wszelkie inwestycje realizowane w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolami i WŚr należy uzgodnić z właściwym organem ds. urządzeń wodnych i melioracji,
 - f) na terenach orientacyjnie oznaczonych na rysunku planu obszarów zdrenowanych z podziemnymi urządzeniami melioracyjnymi, projekty zagospodarowania działek znajdujących się w terenie zdrenowanym należy uzgodnić pod kątem kolizji z podziemnymi urządzeniami melioracyjnymi z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.
- 6) ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
- a) wszystkie tereny oznaczone symbolami ZLs/MN1, MN2, MN3 i MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) wszystkie tereny oznaczone symbolami U, U/MN, U-Zup i U/P-S do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemiosła;
- 7) w ramach grup określonych w pkt. 6 nakazuje się realizować wszelką zabudowę i zagospodarowywać teren w sposób zapewniający nie przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nakazuje się posadowienie lub ewentualną rozbudowę budynków z uwzględnieniem omińnięcia i ochrony istniejącego cennego drzewostanu;
- 9) zgodnie z rysunkiem planu ustala się drzewa do zachowania, dla których w ramach ochrony planistycznej:
- a) wprowadza się zakaz usuwania drzew, z dopuszczeniem ich usuwania w sytuacji zagrożenia życia mieszkańców oraz uschnięcia,
 - b) realizację wszelkiej zabudowy w sąsiedztwie dopuszcza się pod warunkiem ochrony systemu korzeniowego.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące stanowiska archeologiczne o nr ewid. AZP 61-67/19, AZP 61-67/20, których granice oznaczono graficznie oraz symbolami literowo-cyfrowymi na rysunku planu.
2. W granicach stref konserwatorskich oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące zasady:
 - 1) przed wydaniem pozwolenia lub zgłoszeniem właściwemu organowi, obowiązek uzyskania przez inwestora uzgodnienia od wojewódzkiego konserwatora zabytków, które dotyczyć będzie wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania i rozpoznawania kopalni oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji;
 - 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich przeprowadzenie.

§ 10. Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Ustala się w obszarze planu drogi publiczne (klasy dróg) i publiczne ciągi pieszo-jezdne oraz ich przekrój i szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z poniższą tabelą:

symbol	przeznaczenie (klasa drogi)	przekrój	szerokość w liniach rozgraniczających	zalecana szerokość jezdni, inne elementy wyposażenia
1KDZ	droga zbiorcza (zbiorcza Z)	drogowy 1 jezdnia x 2 pasy	Zmienna, minimum 20,0 m, w granicach planu część przekroju ulicy	7,0 m; zalecane wprowadzenie ścieżki rowerowej o szerokości 1,5 m
1KDL	droga lokalna (lokalna L)	uliczny 1 jezdnia x 2 pasy	12,0 m	6,0 m
2KDL			12,0 m, w granicach planu część przekroju	
3KDL			12,0 m	
4KDL			12,0 m	
5KDL			12,0 m, w granicach planu część przekroju	
1KDD	droga dojazdowa (dojazdowa D)	uliczny 1 jezdnia x 2 pasy	10,0 m	5,5 m
2KDD			10,0-15,0 m	
3KDD			10,0 m	
4KDD			10,0 m	
5KDD			10,0 m	
1KPJ	ciąg pieszo - jezdny	jednoprze -strzenny	6,0 m	5,0 m
2KPJ			8,0 m	
3KPJ			6,0 m	
4KPJ			8,0 m	
5KPJ			8,0 m	

2. Ustala się w obszarze planu drogi niepubliczne 1KDW-8KDW o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. W ramach obsługi drogi zbiorczej 1KDZ ustala się:
 - 1) skrzyżowania z drogami lokalnymi 1KDL, 3KDL, 5KDL i drogami dojazdowymi 3KDD, 4KDD oraz z ciągami pieszo-jezdnymi 2KPJ i 5KPJ;
 - 2) dopuścić zjazdy na tereny 3U, 4U, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakaz wprowadzania skrzyżowań innych niż określone w pkt. 1-2.
 - 4) dopuszcza się wszystkie istniejące zjazdy z drogi 1KDZ
4. Dla odcinków dróg, które nie posiadają możliwości pełnego przejazdu ustala się wymóg realizacji placów manewrowych do zawracania o wymiarach uwzględniających minimalny promień skrętu pojazdu kołowego (6 m) oraz umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.
5. Dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, przy czym:
 - 1) minimalna szerokość wydzielanych po uchwaleniu planu dróg wewnętrznych o długości:
 - a) do 40 m wynosi w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) od 41 m do 150 m wynosi w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - c) powyżej 150 m wynosi w liniach rozgraniczających 10,0 m;
 - 2) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe jak 150 m;
 - 3) place manewrowe do zawracania dla samochodów osobowych i pojazdów ratownictwa, zgodnie z ust. 4;
 - 4) zjazdy z dróg publicznych przy uwzględnieniu zasad określonych w ust. 3.
6. Dla wszystkich terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZLs/MN1, MN2, MN3, MN/U, U/MN, U, U/P-S, U-Zup ustala się wymóg spełnienia na każdej działce budowlanej wskaźników parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych planu.

§ 11. Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych; w tym celu należy zapewnić trasy dla przebiegu infrastruktury w zakresie: zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, wodę oraz odprowadzania ścieków i świadczenia usług telekomunikacyjnych.
2. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych i wewnętrznych, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu, po spełnieniu przepisów odrębnych w tym zakresie.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące **zaopatrzenia w wodę**:
 - 1) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z potrzebami;
 - 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem hydrantów nadziemnych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.
4. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące **gospodarki ściekowej**:
 - 1) wszystkie budynki oraz działki budowlane nakazuje się podłączyć do gminnej sieci kanalizacyjnej i posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania, zgodnych z przeznaczeniem;
 - 2) ścieki będą odprowadzane do gminnej oczyszczalni ścieków;
 - 3) zakazuje się odprowadzania ścieków komunalnych do gruntu oraz do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z terenów dróg publicznych – do gruntu i rowów melioracyjnych,
 - b) z działek budowlanych – do gruntu w granicach działki,
 - c) z powierzchni utwardzonych na terenach U, U/P-S i U/MN po podczyszczeniu w urządzeniach osadnikowych – do rowów melioracyjnych;
 - 5) ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
 - 6) pozostałe uregulowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji RPZ 110/15 kV „Góra Kalwaria”;
 - 2) ustala się zachowanie istniejących napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych 15 kV, z dopuszczeniem skablowania i zmiany przebiegu linii napowietrznych;
 - 3) nakaz zachowania napowietrznych jednotorowych linii elektroenergetycznych 110 kV relacji Piaseczno – Góra Kalwaria bez możliwości bezpośredniego przyłączenia do niej odbiorców;
 - 4) wszystkie działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi działki, jej zabudowy i zagospodarowania zgodnych z przeznaczeniem;
 - 5) zasilanie w energię elektryczną odbywa się z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych napowietrznych lub kablowych 15/0,4 kV;
 - 6) nowe budynki i budowle będą zasilane w energię elektroenergetyczną po zrealizowaniu odpowiedniej infrastruktury energetycznej wykonanej w oparciu o warunki przyłączenia;
 - 7) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana w miarę możliwości, jako kablowa;
 - 8) ustala się możliwość realizacji dodatkowych stacji transformatorowych słupowych w miejscu przebiegu linii napowietrznych SN i stacji wewnętrznych w miarę potrzeb na wszystkich terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące **zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz**:
 - 1) wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z ich przeznaczeniem, w szczególności z wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego lub odnawialnych źródeł energii;

- 2) dopuszcza się stosowanie kominków pod warunkiem, że nie będą one stanowiły stałego i jedyne źródła zaopatrzenia w ciepło;
 - 3) ustala się rozbudowę sieci gazowych średniego ciśnienia dla potrzeb mieszkalnictwa i usług;
 - 4) realizację sieci gazowych oraz innych inwestycji w ich sąsiedztwie dopuszcza się po spełnieniu przepisów odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
 - 5) dla budownictwa jednorodzinnego i zabudowy zagrodowej szafki gazowe powinny być lokalizowane w linii ogrodzenia w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci;
 - 6) gazociągi, które w wyniku budowy lub przebudowy ulic znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w wolną część pasa drogowego w uzgodnieniu z zarządcą sieci.
7. **Telekomunikacja:**
- 1) nakazuje się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako kablowej;
 - 2) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
 - 3) do czasu budowy sieci kablowych dopuszcza się zachowanie linii napowietrznych.
8. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące **gospodarki odpadami**:
- 1) nakaz zapewnienia odbioru, segregowania i składowania odpadów z obszaru planu w lokalizacjach właściwych dla terenu gminy Góra Kalwaria zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie realizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze planu nie przewiduje się scalania gruntów i dopuszcza się na fragmentach obszaru łączenie działek i wtórny ich podział;
2. Dokonywany podział nieruchomości musi zapewnić zagospodarowanie każdej działki zgodnie z planem i obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Podział musi zapewnić minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:

powierzchnia	ZLs/MN1	MN2	MN3	MN/U	U/MN	U	U-Zu p	U/P-S
POWIERZCHNIA DZIAŁKI DLA ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ	1500 m ²	1000 m ²	800 m ²	1000 m ²	1000 m ²	2000 m ²	-	2000 m ²
POWIERZCHNIA DZIAŁKI DLA POJEDYNCZEGO SEGMENTU ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ	-	500 m ²	400 m ²	500 m ²	500 m ²	-	-	-
POWIERZCHNIA DZIAŁKI DLA POJEDYNCZEGO SEGMENTU ZABUDOWY SZEREGOWEJ	-	300 m ²	250 m ²	300 m ²	-	-	-	-

*wyłącznie w odniesieniu do zabudowy istniejącej.

4. Podział musi zapewnić minimalną szerokość wydzielanych działek:

szerokość	ZLs/MN1	MN2	MN3	MN/U	U/MN	U	U-Zup	U/P-S
MINIMALNA SZEROKOŚĆ DZIAŁKI DLA ZABUDOWY WOLNOSTOJĄCEJ	25 m	18 m	18 m	18 m	18 m	-	-	-
MINIMALNA SZEROKOŚĆ DZIAŁKI DLA POJEDYŃCZEGO SEGMENTU ZABUDOWY BLIŹNIACZEJ	-	12 m	12 m	12 m	12 m	-	-	-
MINIMALNA SZEROKOŚĆ DZIAŁKI DLA POJEDYŃCZEGO SEGMENTU ZABUDOWY SZEREGOWEJ	-	8 m	6 m	8 m	-	-	-	-

5. Ustala się minimalny kąt nachylenia nowoprojektowanych granic działek w stosunku do pasa drogowego na 45°. Dopuszcza się odstępstwa od tego wymogu, jeżeli wynika to z przebiegu linii rozgraniczających tereny na rysunku planu.
6. Dla działek z dopuszczoną zabudową, przy podziale działki lub scaleniu, nakazuje się zapewnić dostęp z dróg publicznych lub skomunikowanych z nimi dróg wewnętrznych, pozostałe przypadki zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Jeżeli ustalenia planu nie stanowią inaczej, zakazuje się dokonywania podziałów, które spowodowałyby konieczność skomunikowania działek wydzielanych lub sąsiednich, od drogi zbiorczej IKDZ.
8. Na terenach przylegających do dróg publicznych przy wydzielaniu nowych działek nakazuje się wydzielać docelowe pasy uliczne zgodnie z rysunkiem planu.
9. W planie adaptuje się zastane wielkości działek budowlanych na cele budowlane.
10. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określone w ust 3 tego paragrafu wyłącznie:
 - 1) na powiększenie sąsiedniej nieruchomości pod warunkiem, że działka, z której wydziela się teren, zachowa powierzchnię nie mniejszą niż określona w ust. 3;
 - 2) dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - 3) z tolerancją minus 5% w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZLs/MN1 – 7ZLs/MN1:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) las jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca ekstensywna, jako przeznaczenie dopuszczone na 20% działki;
 - 3) infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 11;
 - 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:
 - a) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości 25,0 m;
 - b) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją – 5% w stosunku do ustalonej powierzchni;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%;
 - 3) dopuszcza się na terenie 1ZLs/MN1 w ramach powierzchni biologicznie czynnej wprowadzanie trawników maksymalnie na 10% powierzchni działki budowlanej, na pozostałej części tej powierzchni nakazuje się zachować naturalne podszycie;
 - 4) zachowanie charakteru leśnego działki;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowana – 20%;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2;
 - 7) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;
 - 8) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy na działki z dróg publicznych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), oraz z dróg wewnętrznych (KDW), z zapewnieniem na każdej działce budowlanej z budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny – minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny (lub w garażu);
 - 9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
 - 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
 - 11) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
 - 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
3. Standardy zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) oraz dróg wewnętrznych (KDW),
 - b) 6m od linii rozgraniczających rowów melioracyjnych (WSr),
 - c) od krawędzi lasów zgodnie z przepisami odrębnymi – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - b) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 3) geometria dachów – dachy wysokie dwu lub wielospadowe:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń nakaz jednakowych spadków,
- b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
- 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej lub też gontem drewnianym,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych, zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 14. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN2-22MN2:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza oraz, za wyjątkiem terenów 17MN2 i 20MN2 - zabudowa szeregowa, jako przeznaczenie podstawowe oraz za wyjątkiem części działki o numerze ew. 107/36 leżącej w granicach terenu 7MN2, na której adaptuje się istniejącą zabudowę i funkcję usługową, z możliwością przeprowadzania czynności remontowych i modernizacyjnych bez możliwości rozbudowy, do czasu powstania na tym terenie zabudowy mieszkaniowej;
- 2) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy (bez powierzchni garażu) jako przeznaczenie dopuszczone, za wyjątkiem części działki o numerze ew. 107/36 (patrz § 14.1, pkt 1)
- 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalne powierzchnie i szerokości działek budowlanych:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o minimalnej szerokości działki 18,0 m,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej pojedynczego segmentu zabudowy bliźniaczej o minimalnej szerokości działki 12,0 m,
 - c) 300 m² dla pojedynczego segmentu zabudowy mieszkaniowej szeregowej o minimalnej szerokości działki 8,0 m,
 - d) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją minus 5% w stosunku do ustalonej powierzchni dla domów wolnostojących, bliźniaczych oraz dla domów szeregowych;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% oraz dla terenów 10MN2, 17MN2 i 18MN2 - 80%; dla 8MN2 - 60% w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 30%, a dla terenów 10MN2, 17MN2i 18MN2 – 20%; dla 8MN2 – 40% w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) zachowanie charakteru leśnego działek na terenach 10MN2, 17MN2 i 18MN2;
- 6) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 7) dopuszcza się remonty istniejących budynków z zachowaniem ich dotychczasowych funkcji do czasu przekształcenia zagospodarowania terenu dla funkcji mieszkaniowych;
- 8) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego;
- 9) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy na działki z dróg publicznych: lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz z dróg wewnętrznych (KDW), z zapewnieniem na każdej działce budowlanej z budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny – minimum 2 miejsc

- parkingowych na każdy lokal mieszkalny (lub w garażu); w przypadku lokalizacji usług należy dodatkowo przewidzieć co najmniej 3 miejsca parkingowe;
- 10) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
 - 11) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
 - 12) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
 - 13) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - 14) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
3. Standardy zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej (KDZ),
 - b) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), z wyjątkiem 19MN2 – 4m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych
 - c) 6 m od linii rozgraniczających rowów melioracyjnych (WSr),
 - d) od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi – 10 m, z wyjątkiem terenów 13MN2, 17MN2, 219MN2 i 20MN2, gdzie dopuszcza się odległość – 5 m,
 - e) od linii elektroenergetycznych nie ustala się, sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 4 m od osi linii 15 kV dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci;
 - 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - b) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 3) geometria dachów – dachy wysokie dwu lub wielospadowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń nakaz jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych, zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 15. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN3 – 3MN3:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) usługi nieuciążliwe wbudowane w obiekty mieszkalne na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy (bez powierzchni garażu), jako przeznaczenie dopuszczone;
 - 3) infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
 - 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i dwóch segmentów zabudowy bliźniaczej, o minimalnej szerokości:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 12,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 12,0 m,
 - b) 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, o minimalnej szerokości – 6,0 m, preferowanej 7,5 m,
 - c) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższych powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją minus 5% w stosunku do ustalonej powierzchni,
 - d) akceptuje się mniejsze działki niż w/w jeżeli zostały wydzielone przed uchwaleniem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 5) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego, z wyłączeniem z tego wymogu działek z istniejącą zabudową zagrodową;
 - 7) obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy na działki z dróg publicznych: lokalnych (KDL) oraz z dróg wewnętrznych (KDW), z zapewnieniem na każdej działce budowlanej z budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny – minimum 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny (lub w garażu); w przypadku lokalizacji usług należy dodatkowo przewidzieć co najmniej 3 miejsca parkingowe;
 - 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
 - 9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
 - 10) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
 - 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - 12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z rysunkiem planu i § 9.
3. Standardy zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) oraz dróg wewnętrznych (KDW), z wyjątkiem 2MN3 – 4m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych
 - b) od granic lasów zgodnie z przepisami odrębnymi – 10 m, z wyjątkiem terenu 1MN3, gdzie dopuszcza się odległość – 5 m,
 - c) od linii elektroenergetycznych nie ustala się, sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 4 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci;
 - 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - b) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 3) geometria dachów – dachy dwu lub wielospadowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń jednakowych spadków,
 - b) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki minimalne 20° w stosunku do poziomu;
 - 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,

- b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
- c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych, zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U – 4MN/U:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) usługi nieuciążliwe, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust.5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
- 4) istniejąca zabudowa zagrodowa, jako przeznaczenie dopuszczone (do czasu jej likwidacji);
- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej i minimalnej szerokości 18,0 m,
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla dwóch segmentów zabudowy bliźniaczej i minimalnej szerokości 12,0 m przypadającej na jeden segment
 - c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej w zabudowie szeregowej i minimalnej szerokości 8,0 m, przypadającej na pojedynczy segment
 - d) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższej powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją minus 5% w stosunku do ustalonej powierzchni;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej, jako towarzyszącej;
- 6) na jednej działce budowlanej o powierzchni 1000m² oprócz zabudowy mieszkaniowej (jeden dom wolnostojący lub dwa segmenty zabudowy bliźniaczej) możliwość realizacji jednego budynku usługowego oraz garażu maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego, z wyłączeniem z tego wymogu działek z istniejącą zabudową zagrodową; w przypadku działek mniejszych z zabudową bliźniaczą i szeregową wyłącznie usługi wbudowane w obiekt mieszkalny.
- 7) obowiązuje zasada jeden lokal w jednym budynku mieszkalnym
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) z dróg dojazdowych (KDD) i dróg lokalnych (KDL) oraz ciągów pieszo jezdnych (KPJ);
 - b) z zapewnieniem na każdej działce budowlanej minimalnej liczby miejsc parkingowych tj. minimum 2 miejsca parkingowego (lub w garażu) dla jednego lokalu mieszkalnego oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 9) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
- 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
- 11) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

3. Standardy zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),
 - b) w stosunku do terenów zabudowy zagrodowej częściowo zagospodarowanych i rozbudowywanych obowiązuje §7 ust.3 tej uchwały,

- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - b) zabudowy usługowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - d) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
- 3) geometria dachów – dachy wysokie dwu lub wielospadowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń jednakowych spadków,
 - b) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – preferowane o spadkach maksymalnych 45° w stosunku do poziomu, garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki maksymalne 45° w stosunku do poziomu;
- 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/MN – 3U/MN:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi nieuciążliwe wolnostojące na działce, jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach, jako przeznaczenie dopuszczone, możliwość wprowadzenia zabudowy bliźniaczej;
 - 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
 - 4) istniejąca zabudowa zagrodowa, jako przeznaczenie dopuszczone (do czasu jej likwidacji);
 - 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia i szerokość działki budowlanej:
 - a) 1000 m² dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej o minimalnej szerokości 18,0 m,
 - b) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej dla dwóch segmentów zabudowy bliźniaczej i minimalnej szerokości działki jednego segmentu: 12,0 m,
 - c) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższej powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją minus 5% w stosunku do ustalonej powierzchni;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 50%;
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
 - 5) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej, jako towarzyszącej;
 - 6) na jednej działce budowlanej oprócz zabudowy usługowej możliwość realizacji jednego budynku mieszkaniowego oraz garażu maksymalnie na 2 samochody i jednego budynku gospodarczego, z wyłączeniem z tego wymogu działek z istniejącą zabudową zagrodową;
 - 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U/MN z drogi lokalnej 1 KDL oraz z dopuszczeniem zjazdów na działki budowlane z drogi zbiorczej 1KDZ pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - b) terenu 2U/MN z ciągu pieszo jezdni 2 KPJ oraz z dopuszczeniem zjazdów na działki budowlane z drogi zbiorczej 1KDZ pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;

- c) terenu 3U/MN poprzez zjazd na działki z dróg publicznych: lokalnej 5KDL i ciągu pieszo jezdni 5 KPJ;
 - d) z zapewnieniem na każdej działce budowlanej minimalnej liczby miejsc parkingowych tj. minimum 2 miejsca parkingowe (lub w garażu) na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usług, nie mniej jednak niż 3 miejsca parkingowe;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
- 10) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
- 11) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
- 12) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
3. Standardy zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej (KDZ),
 - b) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW),
 - c) od linii elektroenergetycznych nie ustala się, sytuowanie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 4 m od osi linii 15 kV dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci,
 - d) w stosunku do terenów zabudowy zagrodowej częściowo zagospodarowanych i rozbudowywanych obowiązuje §7 ust.3 tej uchwały;
 - 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy mieszkaniowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - b) zabudowy usługowej – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - d) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
 - 3) geometria dachów – dachy wysokie dwu lub wielospadowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o spadkach od 35° do 45° w stosunku do poziomu, przy czym dla głównych połączeń jednakowych spadków,
 - b) dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – preferowane o spadkach maksymalnych 45° w stosunku do poziomu, garaży i budynków gospodarczych wolnostojących spadki maksymalne 45° w stosunku do poziomu;
 - 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U – 3U:

- 1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa nieuciążliwych usług, jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa, jako przeznaczenie dopuszczone, nie więcej niż na 30% powierzchni zabudowy;
 - 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
 - 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.
- 2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) 2000 m² dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej
- b) w przypadku braku możliwości uzyskania powyższej powierzchni w wyniku podziału większego terenu, dopuszcza się wydzielenia z tolerancją minus 5% w stosunku do ustalonej powierzchni;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1;
- 5) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając stopniowe jej przekształcanie na funkcje dopuszczone w ust. 1;
- 6) na jednej działce budowlanej możliwość realizacji zabudowy usługowej z wbudowaną funkcją mieszkalną oraz garaży i budynków gospodarczych;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenów 1U i 3U z dopuszczeniem zjazdów na te tereny z drogi zbiorczej 1KDZ pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;
 - b) terenu 2U poprzez zjazd na działkę z drogi publicznej dojazdowej 3KDD,
 - c) z zapewnieniem na każdej działce budowlanej minimalnej liczby miejsc parkingowych, tj. minimum 2 miejsca parkingowe (lub w garażu) dla jednego lokalu mieszkalnego oraz minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni usług, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 8) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
- 10) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
- 11) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
- 3. Standardy zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 8-25 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej (KDZ), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 5-10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 6MN2 i 8MN2,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających rowów melioracyjnych,
 - e) od linii elektroenergetycznych nie ustala się, sytuowanie pomieszczeń mieszkalnych w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 4 m od osi linii 15 kV dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z operatorem sieci;
 - 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy usługowej i usługowej z wbudowanymi mieszkaniami – 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - b) zabudowy garażowej – 7 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - c) zabudowy gospodarczej – 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku,
 - d) obiektów wieżowych zgodnie z § 7 ust. 12;
 - 3) geometria dachów – zmienna o maksymalnym nachyleniu połąci 45° w stosunku do poziomu, dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – preferowane o spadkach maksymalnych 45° w stosunku do poziomu;
 - 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów:
 - a) dachy wysokie kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach kolorystycznych dachówki ceramicznej,
 - b) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką; zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
 - c) kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U-Zup:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi celu publicznego (np. przedszkole, plac zabaw, świetlica) wraz z zielenią urządzoną i obiektami dla potrzeb sportu i rekreacji jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa mieszkaniowa niezbędna dla realizacji funkcji podstawowej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
- 4) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowana – 50%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej 2KDL oraz drogi dojazdowej 2KDD;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
- 6) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;
- 7) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
- 8) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

3. Standardy zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL),
 - b) 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej (KDD),
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku;
- 3) geometria dachów – nie ustala się; preferowane o spadkach 35° - 45° w stosunku do poziomu;
- 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów – kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U/P-S – 3U/P-S:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) usługi nieuciążliwe wszelkiego rodzaju w tym usługi rzemiosła, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) produkcja i składy, jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) drogi wewnętrzne i infrastruktura obsługi technicznej terenu i zabudowy, jako przeznaczenie dopuszczone, zgodnie z § 7 ust. 5 oraz § 10 ust. 5 i § 11;
- 4) stacje bazowe telefonii komórkowej, jako przeznaczenie dopuszczone;
- 5) zakaz wprowadzania innego przeznaczenia.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowana – 70%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1U/P-S z drogi dojazdowej 3KDD,
 - b) terenu 2U/P-S i 3U/P-S poprzez zjazd wewnętrzny z drogi zbiorczej 1KDZ
 - c) z zapewnieniem na każdej działce budowlanej minimalnej liczby miejsc parkingowych, tj. minimum 2 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usług, produkcji i składów, nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 11 niniejszej uchwały;
- 7) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13;

- 8) zasady sytuowania reklam i znaków informacyjnych zgodnie z § 7 ust. 10-11;
 - 9) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.
3. Standardy zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu tj.:
 - a) 8-25 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej (KDZ), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających dróg lokalnych (KDL),
 - c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej (KDD),
 - d) od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi – 10 m;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia budynku, dopuszcza się obiekty wieżowe zgodnie z § 7 ust. 12;
 - 3) geometria dachów – dachy niskie o maksymalnym nachyleniu połąci 20° w stosunku do poziomu, dla zabudowy usługowej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich – preferowane o spadkach maksymalnych 20° w stosunku do poziomu;
 - 4) materiały wykończenia zewnętrznego obiektów – kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów pastelowych; zakaz stosowania na elewacjach i dachach kolorów jaskrawych.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZLs – 6ZLs:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) lasy;
 - 3) zakaz innego przeznaczenia i zabudowy;
2. Warunki zagospodarowania i zabudowy:
 - 4) zgodnie z planami urządzania lasu w przypadku wystąpienia takiego obowiązku;
 - 5) zakaz niszczenia podszycia;
 - 6) dopuszcza się grodzenie pod warunkiem:
 - a) zachowania prześwitu minimum na 90% powierzchni ogrodzenia,
 - b) zakaz stosowania podmurówek, umożliwienie migracji drobnej fauny w poziomie terenu;
 - 7) nakaz utrzymania przepustowości rowów;
 - 8) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z rysunkiem planu i § 9.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZPi – 3ZPi:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zieleni izolacyjnej z możliwością uzupełnienia o niezbędną infrastrukturę obsługi technicznej terenu i zabudowy oraz drogi wewnętrzne;
 - 2) zakaz innego przeznaczenia i zabudowy;
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) ustala się nakaz zagospodarowania terenu zielenią niską (do 5 m wysokości) i średnio-wysoką (od 5 do 12 m) oraz dopuszcza się stosowanie zieleni wysokiej (powyżej 12 m wysokości), pod warunkiem nie wprowadzania ograniczeń dla zagospodarowania terenów sąsiednich;
 - 2) dopuszcza się wprowadzanie elementów małej architektury typu ławki, kosze na śmieci, latarnie;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8;
 - 4) zasady kształtowania ogrodzeń zgodnie z § 7 ust. 13.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WSr – 6WSr:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) wody powierzchniowe – rowy melioracyjne;
 - 2) zakaz innego przeznaczenia i zabudowy;
2. Sposób zagospodarowania:
 - 1) nakazuje się zachowanie wszystkich istniejących rowów;
 - 2) ustala się obowiązek zachowania swobodnego przepływu i przepustowości wody;

- 3) dopuszcza się przeprowadzanie przez te tereny dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 5) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych oraz deszczowych nieoczyszczonych;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1I-T:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) infrastruktura techniczna telekomunikacji – stacja bazowa telefonii komórkowej, jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) inne służące telekomunikacji, jako przeznaczenie dopuszczone.
2. Warunki zagospodarowania i zabudowy
 - 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy służącej obsłudze funkcji podstawowej;
 - 2) wysokość budynków nie więcej niż 5 m, dopuszcza się obiekty wieżowe zgodnie z § 7 ust. 12;
 - 3) obsługa komunikacyjna do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ na rysunku planu;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1I-E – 5I-E:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) infrastruktura techniczna elektroenergetyki (stacje transformatorowe) jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) infrastruktura techniczna służąca obsłudze obszaru jako przeznaczenie dopuszczone;
 - 3) inne służące telekomunikacji, jako przeznaczenie dopuszczone.
2. Warunki zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie zabudowy służącej obsłudze funkcji podstawowej lub dopuszczonej;
 - 2) wysokość zabudowy nie więcej niż 5 m, dopuszcza się obiekty wieżowe zgodnie z § 7 ust. 12;
 - 3) obsługa komunikacyjna od drogi zbiorczej 1KDZ, dróg lokalnych: 2KDL, 3KDL, 4KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego 4KPJ;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 8.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 26. Wypisy i wyrisy z planu dla poszczególnych działek i obszarów funkcjonalnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w rozdziale 3 (ustalenia szczegółowe) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących: mieszkalnictwa i usług, ochrony dóbr kultury, ochrony i kształtowania środowiska, układu drogowo-ulicznego i zasad obsługi inżynierskiej, o których mowa w rozdziale 2 (ustalenia ogólne).

§ 27. Dla terenów, w stosunku do których nastąpi w wyniku uchwalenia planu wzrost ich wartości w planie ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty związanej z tym wzrostem na:

- 1) 15% dla terenów **ZLs/MN1, MN2, MN3, U/MN**;
- 2) 20% dla terenu **1MN/U**
- 3) 25% dla terenów usług, produkcji i składów **U, U/P-S**;
- 4) 0% dla terenów zieleni izolacyjnej **ZPi**;
- 5) 0% dla terenów infrastruktury technicznej: stacji bazowej telefonii komórkowej **I-T** i stacji transformatorowych **I-E**;
- 6) 0% dla terenów lasów bez prawa zabudowy **ZLs**;
- 7) 0% dla terenów wód: rzeka i rowy **WSr**;
- 8) 0% dla terenów komunikacji publicznej: **KDZ, KDL, KDD, KPJ** i niepublicznej **KDW**;

- § 28. Traci moc uchwała Nr 14/V/98 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 29 grudnia 1998 r., w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Góra Kalwaria, do terenów objętych niniejszą uchwałą.
- § 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.
- § 30. Uchwała wymaga publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Góra Kalwaria.
- § 31. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.
- § 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Górze Kalwarii**

Piotr Szelağ