

UCHWAŁA Nr 530/XLI/2010
RADY MIEJSKIEJ W GÓRZE KALWARII

z dnia 26 stycznia 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście
– rejon ulicy Mikołaja Reja.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr 302/XXIII/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 4 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ulicy Mikołaja Reja oraz uchwałą nr 363/XXVIII/2009 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 10 lutego 2009r. zmieniającą uchwałę nr 302/XXIII/2008 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 4 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ulicy Mikołaja Reja, Rada Miejska w Górze Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętego uchwałą nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Brzeście – rejon ulicy Mikołaja Reja, zwany dalej planem, składający się z:
 - 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
 - 2) części graficznej – rysunku planu w skali 1:1.000, będącego załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będące załącznikiem nr 3 do uchwały.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:
 - 1) odcinek AB – oś ulicy Wilanowskiej;
 - 2) odcinek BC – odcinek od osi ulicy Wilanowskiej wzdłuż północnej granicy działki nr ewidencyjny 557 (obręb nr 005 Brzeście) do północno-wschodniego narożnika działki nr ewidencyjny 3/7 (obręb nr 006 Osiedle Brzeście);
 - 3) odcinek CD – granica pomiędzy działką nr ewidencyjny 3/7 (obręb nr 006 Osiedle Brzeście) a działką nr ewidencyjny 557 (obręb nr 005 Brzeście);
 - 4) odcinek DE – granica wsi Brzeście – Wólka Załęska;
 - 5) odcinek EF – południowo-zachodnia granica wsi Brzeście (obręb nr 006 Osiedle Brzeście);
 - 6) odcinek FG – zachodnio-północna granica obrębu nr 006 Osiedle Brzeście;
 - 7) odcinek GH – północno-wschodnią granicę opracowania stanowi linia wskazana na rysunku, stanowiąca na przeważającym odcinku południowo-zachodnią granicę projektowanych działek, przebiegająca przez tereny istniejących działek o numerach ewidencyjnych: 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/18, 1/5, 2, 3/4, 3/5, 11, 276/16 (obręb nr 006 Osiedle Brzeście) zakończona w północno-zachodnim narożniku działki nr ewidencyjny 282/1 (obręb nr 005 Brzeście);
 - 8) odcinek HA – zachodnia i południowa granica działki nr ewidencyjny 282/1 (obręb nr 005 Brzeście) do osi ulicy Wilanowskiej.
3. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 2 przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1.000.

§ 2.

1. Przedmiotem planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) szczególnych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - ponieważ elementy te nie występują na obszarze objętym planem.

§ 3.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu ustalone w planie;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 4) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub działki budowlane stanowiące zwarty zespół i objęte jednym postępowaniem o wydanie pozwolenia na budowę;
- 5) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 6) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi związane z codzienną lub okresową obsługą mieszkańców terenów objętych planem;
- 7) przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko, w rozumieniu przepisów art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. nr 199 z dnia 7 listopada 2008r., poz. 1227);
- 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie może przekroczyć żadna z części budowanego lub rozbudowywanego budynku, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających ulic,

- b) elementów krajobrazu, w szczególności lasów, górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych, oraz cieków i zbiorników wodnych, od których te linie wyznaczono;
- 10) dominancie wysokościowej – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, także część budynku, budowlę, która może mieć wysokość większą (określoną planem) niż wysokość maksymalna dla całego terenu lub całego obszaru objętego planem;
 - 11) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
 - 12) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
 - 13) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;
 - 14) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach pokryty roślinnością urządzoną na podłożu zapewniającym naturalną wegetację.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) określone odległości;
 - 5) rejon dopuszczalnej lokalizacji dominant wysokościowych;
 - 6) lokalizacja ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi;
 - 7) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem literowym i numerem porządkowym;
 - 8) teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – strefa ochrony skarpy;
 - 9) strefa ochrony podziemnych/naziemnych linii wysokiego napięcia.
2. Granice strefy ochrony konserwatorskiej wraz z numerem stanowiska archeologicznego są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny lub postulatyczny, w tym:
 - 1) rejon dopuszczalnej akcesji z dróg publicznych;
 - 2) parking terenowy;
 - 3) ciąg pieszy;
 - 4) wlot i wylot systemu melioracyjnego do zewnętrznego układu hydrograficznego;
 - 5) wody powierzchniowe;
 - 6) obszary zadrzewień;
 - 7) użytkowanie lub przeznaczenie terenów poza granicami planu.

§ 5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) MN/U – tereny jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej i usług jako przeznaczenia dopuszczalnego;
 - 2) U – tereny usług;
 - 3) ZP – tereny zieleni urządzonej i/lub naturalnej;
 - 4) ZL – tereny lasów i zalesień.

2. Ustala się tereny komunikacji:
 - 1) KD-G – publiczne drogi główne;
 - 2) KD-L – publiczne drogi lokalne;
 - 3) KD-W – niepubliczne drogi wewnętrzne.

§ 6.

W obszarze planu wskazuje się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych określając na rysunku planu zasięg występowania:

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującej swoim zasięgiem cały obszar w granicach planu);
- 2) strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 3) strefy ochrony podziemnych/naziemnych linii wysokiego napięcia, w których obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 2 Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 7.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 MN/U do 21 MN/U włącznie, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) usługi jako przeznaczenie dopuszczalne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zachowanie:
 - a) budynków jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budynków jednorodzinnych bliźniaczych,
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zachowanie:
 - a) budynków usługowych, w tym zwłaszcza publicznych i niepublicznych usług sportu, usług administracji, usług oświaty, usług gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego, usług turystyki i usług bytowych dla ludności,
 - b) budowli o funkcji technicznej związanej z obsługą zabudowy i terenów, o których mowa w pkt 1 i 3 oraz w pkt 2 lit. a.
 - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 11 do § 18 włącznie, realizację różnych form urządzenia terenów, w tym:
 - a) ogrodów przydomowych, parków i zieleńców,
 - b) terenowych urządzeń sportu publicznego i niepublicznego,
 - c) ulic, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - d) baz konserwacji zieleni,
 - e) parkingów terenowych,
 - f) urządzeń terenowych związanych z ochroną przeciwpożarową oraz ochroną zdrowia i życia ludzi i rekreacją, takich jak zbiorniki retencyjne i lądowiska helikopterów.
 - 4) zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem wolnostojących nośników reklamowych; dopuszcza się wyłącznie stosowanie elementów informacji wizualnej, w tym:
 - a) elementów wolnostojących informujących o zagospodarowaniu terenów,
 - b) elementów informacyjnych umieszczanych na elewacjach budynków, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 5% powierzchni elewacji, na której jest umieszczona,

- 5) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5m od sieci inżynierskich i o wysokości nie wyższej niż 2,5m;
 - 6) nakazuje się wykończenie fasad budynków materiałami naturalnymi (kamień, drewno, cegła ceramiczna) lub innymi o barwach pastelowych, a w przypadku budynków o dachach stromych dodatkowo w kolorze stonowanym z barwą pokrycia dachowego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) zakazuje się niszczenia nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt, z wyjątkiem wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 4) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
 - 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
 - 7) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych;
 - 8) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów cieków wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych;
 - 9) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 25m od granic terenów leśnych stanowiących zwartą całość o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha;
 - 10) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług należy traktować jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i inne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 45%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
 - 5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 3 kondygnacje nadziemne w tym ewentualne poddasze użytkowe i 12m;
 - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne w tym ewentualnie poddasze użytkowe i 16m;
 - 7) w przestrzennie wyodrębniających się zespołach zabudowy jednorodzinnej –nakazuje się stosowanie jednolitych form dachów, na przykład dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25 – 40° o pokryciu dachówką ceramiczną albo innym materiałem imitującym ją lub dachów płaskich lub innych form i rodzajów dachów, w tym dachów zielonych.
5. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy wolnostojącej – 1000m² i minimalna szerokość działki – 20m;
 - 2) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy bliźniaczej przypadająca na jeden segment – 500m² i minimalna szerokość działki – 16m.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 2) zakazuje się realizacji zabudowy w, wyznaczonych na rysunku planu, strefach ochronnych podziemnych linii wysokiego napięcia.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11.
8. Zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 12 - § 18.

§ 8.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 U do 8 U włącznie, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa usługowa jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) mieszkalnictwo zbiorowe jako przeznaczenie dopuszczalne.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zachowanie budynków usługowych, w tym zwłaszcza publicznych i niepublicznych usług sportu, usług administracji, usług oświaty, usług gastronomii, mieszkalnictwa zbiorowego, usług turystyki i usług bytowych dla ludności,
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zachowanie budowli o funkcji technicznej związanej z obsługą zabudowy i terenów, o których mowa w pkt 1 i 3,
 - 3) dopuszcza się, z zastrzeżeniem § 11 do § 18 włącznie, realizację różnych form urządzenia terenów, w tym:
 - a) ogrodów, parków i zieleńców,
 - b) terenowych urządzeń sportu publicznego i niepublicznego,
 - c) ulic, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
 - d) baz konserwacji zieleni,
 - e) parkingów terenowych,
 - f) urządzeń terenowych związanych z ochroną przeciwpożarową oraz ochroną zdrowia i życia ludzi i rekreacją, takich jak zbiorniki retencyjne i lądowiska helikopterów,
 - 4) zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem wolnostojących nośników reklamowych; dopuszcza się wyłącznie stosowanie elementów informacji wizualnej, w tym:
 - a) elementów wolnostojących informujących o zagospodarowaniu terenów,
 - b) elementów informacyjnych umieszczanych na elewacjach budynków, których łączna powierzchnia nie może przekroczyć 5% powierzchni elewacji, na której jest umieszczona.
 - 5) nakazuje się sytuowanie ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 0,5 m od sieci inżynierskich i o wysokości nie wyższej niż 2,5 m;
 - 6) nakazuje się wykończenie fasad budynków materiałami naturalnymi (kamień, drewno, cegła ceramiczna) lub innymi o barwach pastelowych, a w przypadku budynków o dachach stromych dodatkowo w kolorze stonowanym z barwą pokrycia dachowego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) zakazuje się niszczenia nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt, z wyjątkiem wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 4) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;

- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwoświwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
 - 7) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych;
 - 8) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów cieków wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych;
 - 9) zakazuje się lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 25m od granic terenów leśnych stanowiących zwartą całość o powierzchni nie mniejszej niż 5 ha.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne w granicach strefy ochronnej wyznaczonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem 61-68/31;
 - 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) w przypadku planowania wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją zabudowy nakaz uzyskania przez inwestora tych prac uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) nakaz przeprowadzania, na koszt własny, badań archeologicznych poprzedzających działania, o których mowa w lit. b, oraz ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i inne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 5) nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej – 3 kondygnacje nadziemne w tym ewentualne poddasze użytkowe i 15 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy o charakterze dominant wysokościowych, dopuszczonych wyłącznie w rejonach wyznaczonych na rysunku planu – 3 kondygnacje nadziemne w tym ewentualne poddasze użytkowe i 19m;
 - 7) nakazuje się stosowanie jednolitych form dachów, na przykład dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25 – 40° o pokryciu dachówką ceramiczną albo innym materiałem imitującym ją lub dachów płaskich lub innych form i rodzajów dachów, w tym dachów zielonych.
6. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000m² i minimalna szerokość działki – 20m.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
 - 2) zakazuje się realizacji zabudowy w, wyznaczonych na rysunku planu, strefach ochronnych podziemnych linii wysokiego napięcia.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11.
9. Zasady obsługi inżynierskiej zgodnie z § 12 - § 18.

§ 9.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 ZP do 31 ZP włącznie, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona i/lub naturalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację wszelkich form zieleni, takich jak: zadrzewienia, zakrzaczenia, trawniki i kwietniki - wraz z towarzyszącymi formami urządzenia tych terenów takimi jak: ciągi piesze i rowerowe, altany, ławki, wody powierzchniowe, stanowiska do grillowania i inne służące rekreacji;
- 2) dopuszcza się, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 30 ZP oraz z zastrzeżeniem § 11 do § 18 włącznie, realizację ulic i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń terenowych związanych z ochroną przeciwpożarową oraz ochroną zdrowia i życia ludzi, takich jak: zbiorniki retencyjne i lądowiska helikopterów;
- 3) zakazuje się lokalizowania na obszarze objętym planem wolnostojących nośników reklamowych; dopuszcza się wyłącznie stosowanie elementów informacji wizualnej, w tym elementów wolnostojących informujących o zagospodarowaniu terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) zakazuje się niszczenia nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt, z wyjątkiem wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 4) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
- 7) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych;
- 8) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów cieków wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych;
- 9) wyznacza się jako teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych i nakazuje się ochronę fragmentu Skarpy Wiślanej poprzez, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony Skarpy, wymóg poprzedzania jakiegokolwiek działalności budowlanej analizą jej wpływu na stabilność Skarpy.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne w granicach strefy ochronnej wyznaczonej na rysunku planu i oznaczonej symbolem 61-68/31;
- 2) na obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) w przypadku planowania wykonywania prac ziemnych nakaz uzyskania przez inwestora tych prac uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - b) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
 - c) nakaz przeprowadzania, na koszt własny, badań archeologicznych poprzedzających działania, o których mowa w lit. b, oraz ich dokumentacji; przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

§ 10.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 ZL do 3 ZL włącznie, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – lasy i zalesienia.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się stosowanie zasad zagospodarowania terenów określonych w przepisach odrębnych i szczególnych, w tym przepisach obowiązujących na terenach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - 3) zakazuje się niszczenia nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu dziko występujących zwierząt, z wyjątkiem wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
 - 4) zakazuje się wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt;
 - 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
 - 6) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna;
 - 7) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych;
 - 8) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20m od linii brzegów cieków wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych;
 - 9) wyznacza się jako teren zagrożony osuwaniem się mas ziemnych i nakazuje się ochronę fragmentu Skarpy Wiślanej poprzez, w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy ochrony Skarpy, wymóg poprzedzania jakiegokolwiek działalności budowlanej analizą jej wpływu na stabilność Skarpy.

Rozdział 3
Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 11.

1. Ustala się warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych według poniższej tabeli:

Symbol	Klasa drogi	Przekrój	Parametry
1 KD-G	główna G	jednojezdniowy	w granicach planu część przekroju i zachodnia linia rozgraniczająca zgodnie z rysunkiem planu;
1 KD-L	lokalna L	jednojezdniowy	Szerokość w liniach rozgraniczających – 12m zgodnie z rysunkiem planu;

2. Ustala się tereny niepublicznych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1 KD-W do 9 KD-W włącznie o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10m.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu spełniających następujące wymagania:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6m;
 - 2) dla odcinków dróg bez możliwości przejazdu nakazuje się realizację placów manewrowych do zawracania o średnicy minimum 15m.
4. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem dokonywać się będzie bezpośrednio od ulicy Wilanowskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-G, w miejscu wskazanym na rysunku planu jako rejon dopuszczalnej akcesji oraz od ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L, a następnie systemem dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 1 KD-W do 9 KD-W włącznie.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2, dopuszcza się realizację urządzeń inżynierskich w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

6. Przy zabudowie i zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie następujących wskaźników parkingowych:
- 1) przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie;
 - 2) przy zabudowie usługowej, z wyłączeniem usług oświaty – co najmniej 40 stanowisk postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) przy zabudowie lub zagospodarowaniu terenu nie wymienionym w pkt 1 i 2, zapotrzebowanie na stanowiska postojowe wylicza się indywidualnie – w sposób zapewniający pełne pokrycie potrzeb parkingowych na terenie działki inwestycyjnej.

Rozdział 4 Zasady obsługi inżynieryjnej

§ 12.

1. Ustala się nakaz sytuowania w liniach rozgraniczających ulic lub ścieżek rowerowych i ciągów pieszych usytuowanych poza tymi liniami, sieciowych urządzeń inżynieryjnych takich jak: wodociągi, kolektory kanalizacyjne, ciepłociągi, gazociągi, przewody elektro-energetyczne i telekomunikacyjne.
2. Dopuszcza się realizację obiektów obsługi inżynieryjnej takich jak ujęcia wody – z zastrzeżeniem § 13 ust. 2, podziemne przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, kontenerowe stacje telekomunikacyjne i maszty telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem z zastrzeżeniem, że ich uciążliwości nie będą kolidować z podstawowym lub dopuszczalnym przeznaczeniem terenu i, że będą dostępne komunikacyjnie.

§ 13.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy w wodę z wodociągu „Brzeście”;
- 2) dopuszcza się realizację, dla celów irygacji i retencji, urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych o zdolności poboru wody nie wyższej niż 500m³/h każde, w miejscach wyznaczonych na rysunku planu.

§ 14.

W zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- 1) ustala się obsługę kanalizacyjną rozdzielczą – ograniczoną do kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych z wykorzystaniem retencji terenowej lub podziemnej, w tym wód opadowych ze szczelnych powierzchni parkingowych i manewrowych po ich uprzednim podczyszczeniu w separatorach produktów ropopochodnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i melioracyjnych.

§ 15.

W zakresie zaopatrzenia w energię:

- 1) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców, zarówno na cele bytowo – gospodarcze jak i cele grzewcze;
- 2) nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz) związanych z budownictwem jednorodzinym w linii ogrodzeń;
- 3) ustala się zaopatrzenie w ciepło obszaru w oparciu o źródła lokalne, głównie gaz ziemny;
- 4) dopuszcza się stosowanie do ogrzewania alternatywnych nośników energii takich jak lekki olej, gaz płynny, energia elektryczna i nośniki odnawialne;
- 5) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na moc elektryczną;
- 6) ustala się realizację linii zasilających 15 kV jako kablowych podziemnych;
- 7) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych 15/0.4 kV;
- 8) dopuszcza się realizację szafek elektroenergetycznych (otwieranych na zewnątrz) powiązanych z budownictwem jednorodzinym w linii ogrodzeń.

§ 16.

W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się kablowe rozprowadzanie telekomunikacyjnych linii abonenckich.

§ 17.

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zorganizowany i powszechny system zbierania i wywozu odpadów stałych;
- 2) zapewnienie na każdej działce budowlanej możliwości postawienia 4 pojemników przeznaczonych do selektywnej zbiórki odpadów stałych.

§ 18.

W zakresie melioracji i układu hydrograficznego:

- 1) dopuszcza się zachowanie, przebudowę lub likwidację podziemnych urządzeń melioracyjnych, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) nakazuje się inwentaryzację podziemnych urządzeń melioracyjnych przed ich przebudową lub likwidacją;
- 3) nakazuje się zachowanie tych części systemu melioracyjnego, które prowadzą wody spoza obszaru planu.

Rozdział 5
Ustalenia końcowe

§ 19.

1. Dopuszcza się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania terenów do czasu ich zagospodarowania w sposób zgodny z planem.
2. Terenami przeznaczonymi dla realizacji inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych.

§ 20.

Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 15% dla terenów MN/U;
- 2) 20% dla terenów U;
- 3) 0% dla terenów ZP, ZL i KD.

§ 21.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 22.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Górze Kalwarii:
Zbigniew Bugno