

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa

Na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XVIII/118/2015 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa zmienionej uchwałą Nr LIII/564/20917 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 25 października 2017 r., stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria przyjętego uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Krzaki Czaplinkowskie – część południowa, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1 wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem planu są 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;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawek procentowych służących naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu.

2. Ze względu na brak występowania w granicach planu terenów i obiektów stanowiących do tego podstawę, nie ustala się:

¹ Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2020 poz. 471, 782, 1086, 1378; w Dz. U. z 2021 poz. 11

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalenie rodzaju zabudowy, który może powstać na tym terenie lub sposobu zagospodarowania tego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, stanowiące nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ustalone zgodnie z rysunkiem planu, wewnątrz których dopuszcza się lokalizowanie budynków; poza nieprzekraczalne linie zabudowy mogą wykraczać: balkony, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie, gzymsy, okapy dachów, daszki nad wejściami oraz istniejące budynki pod warunkiem, że nie będą one wykraczać poza linie rozgraniczające terenu, na którym są lub będą zlokalizowane;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy od lasu** - należy przez to rozumieć linię zgodnie z definicją określoną w pkt 5, z dopuszczeniem jej przekraczania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 7) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;
- 8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną na cele działalności służącej zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, realizowaną w obiektach niemieszkalnych lub lokalach niemieszkalnych wbudowanych w inne obiekty;
- 9) **wysokości zabudowy** – w przypadku budynków należy przez to rozumieć wysokość mierzoną zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu prawa budowlanego, a w przypadku innych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy danym obiekcie do najwyższej położonego elementu obiektu;
- 10) **stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć miejsca do parkowania dla samochodów, zlokalizowane na parkingach i w garażach.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane odległości w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, ponumerowanych oraz oznaczonych literowymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) **U/MN** – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 6) **KDL** - teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 7) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **KDp** – drogi leśne.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

4. Ustala się:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji;
- 2) tereny oznaczone symbolami: **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową, utrzymaniem publicznych urządzeń zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków; budową i utrzymaniem przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych urządzeń.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi:
 - a) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi,
 - b) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
 - c) zakazuje się wszelkiej działalności związanej ze składowaniem odpadów w miejscach ich powstawania,
 - d) zakazuje się dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych, a w szczególności prowadzenia odwodnień i wszelkich innych robót mogących spowodować w obszarze planu trwałe obniżenie poziomu wód gruntowych,
 - e) zakazuje się kształtowania powierzchni działek w sposób, który może powodować spływ z nich wód opadowych i roztopowych na tereny działek sąsiednich;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** nakazuje się traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolem **MN/U** oraz teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **U/MN** należy traktować jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) w obszarze planu zakazuje się lokalizowania:
 - a) wszelkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 4) w obszarze planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) w zakresie ochrony przyrody:
 - a) wskazuje się cały obszar planu, jako obszar położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - b) nakazuje się, przy wszelkim zagospodarowaniu terenu uwzględnianie nakazów, zakazów i ograniczeń obowiązujących dla tego obszaru chronionego wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody i ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania ponadlokalne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają: droga publiczna klasy zbiorczej, oznaczona symbolem **1KDZ** - ulica Słoneczna i droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **1KDL** - ulica Akacja;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów w obszarze planu zapewniają: droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **1KDL**, drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD**, drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**, a terenów lasów również drogi leśne oznaczone symbolami: **1KDp** i **2KDp**;
- 3) w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: **MN**, **MN/U**, **U/MN** dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, w tym dróg pożarowych, pod warunkiem, że:

- a) ich szerokość nie będzie mniejsza niż:
 - 6 m, przy obsłudze do 4 działek budowlanych,
 - 8 m przy obsłudze więcej niż 4 działek budowlanych,
- b) dla nieprzelotowej drogi wewnętrznej, dłuższej niż 50 m nakazuje się wykonanie placu manewrowego o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się:

- 1) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden budynek usługowy lub jeden lokal usługowy;
- 2) w przypadku lokalizacji w obrębie jednej działki budowlanej obiektów o różnym przeznaczeniu, stanowiska postojowe dla każdego rodzaju przeznaczenia należy obliczać osobno, zgodnie z pkt 1;
- 3) realizację stanowisk postojowych na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest obsługiwana przez nie inwestycja;
- 4) realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich: remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych na inne cele, za wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL**, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 4) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów wodociągowych 80 mm;
- 4) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej, gminnej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu wybudowania zbiorczej, gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) nakazuje się utylizację ścieków bytowych, komunalnych gromadzonych w zbiornikach bezodpływowych w oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się minimalną średnicę nowych przewodów sieci kanalizacyjnej 110 mm.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych dróg publicznych do ziemi, poprzez infiltrację powierzchniową w obrębie rowów otwartych usytuowanych wzdłuż pasa jezdni w liniach rozgraniczających dróg, po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) dla placów postojowych o szczelnej powierzchni powyżej 0,1 ha ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zbiorników retencyjnych lub do ziemi, po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;

3) nakazuje się, aby wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów przeznaczonych na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pierwszej kolejności były zagospodarowywane w granicach poszczególnych działek budowlanych poprzez infiltrację do ziemi lub gromadzone w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dla wszystkich obiektów budowlanych dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się stosowanie instalacji gazowych, opartych na zbiornikach gazu;
- 3) ustala się minimalną średnicę nowych gazociągów 32 mm;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) ustala się, że źródła ciepła będą zasilane: gazem, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki, z odnawialnych źródeł energii lub opałami stałymi spalany w piecach niskoemisyjnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii cieplnej przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolno stojącymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów budowlanych z sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się realizację nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz niezbędnych stacji transformatorowych;
- 3) ustala się realizację nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych o minimalnym napięciu 0,4 kV;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej przy użyciu instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi, lokalizowanymi na budynkach lub wolno stojącymi.

8. W zakresie dostępu do telefonicznych i teleinformatycznych połączeń przewodowych i bezprzewodowych:

- 1) dopuszcza się realizację nowych podziemnych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym światłowodów;
- 2) dopuszcza się instalację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania dopuszczalnych poziomów promieniowania określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.

9. Ustala się gospodarowanie odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów oraz utrzymania czystości i porządku w gminach.

§ 9. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym:

- 1) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie miejscowym z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem zabudowy tymczasowej na czas trwania budowy.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków wolno stojących;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,

- c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego – nie więcej niż 5 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 5 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - h) pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub szarości,
 - i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowego, przy czym dopuszcza się wykończenia elewacji budynków okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem: blach oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - minimalnie 70°,
 - d) ustalenia zawarte w literach: a, b, c nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów i warunki parkingowe, zgodnie z § 7;
- 6) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 8;
- 7) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 7%.

§ 11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od **1MN/U** do **3MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: zabudowa usługowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - a) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w formie budynków wolno stojących lub lokali użytkowych wbudowanych w budynki mieszkalno-usługowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 12 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego – nie więcej niż 5 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 5 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - h) pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub szarości,
 - i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowego, przy czym dopuszcza się wykończenia elewacji budynków okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem: blach oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla budynków mieszkalnych wolno stojących - 1000 m²,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 500 m² na każdy budynek,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - dla budynków mieszkalnych wolno stojących - 20 m,
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej – 15 m na każdy budynek,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - minimalnie 70°,
 - d) ustalenia zawarte w literach: a, b, c nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne;
- 5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu dopuszcza się remonty, przebudowy;
- 6) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe, zgodnie z § 7;
- 7) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 8;
- 8) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8%.

§ 12. Dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **U/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego, mieszkalno-usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 12 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego – nie więcej niż 5 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej – nie więcej niż 12 m,
 - pozostałych budowli – nie więcej niż 5 m,
 - f) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, mieszkalno-usługowego, mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - h) pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub szarości,
 - i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowego, przy czym dopuszcza się wykończenia elewacji budynków okładzinami trwałymi w całościowo projektowanych elewacjach za wyjątkiem: blach oraz paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - j) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - minimalnie 70°,
 - d) ustalenia zawarte w literach: a, b, c nie dotyczą działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi wewnętrzne;
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych i warunki parkingowe, zgodnie z § 7;
- 5) obsługę działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z § 8;
- 6) stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 8%.

§ 13. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami od **1ZL** do **6ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) nakazuje się zagospodarowanie terenów lasów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów lasów, zgodnie z § 7.

§ 14. Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **1KDZ** - ulicy Słonecznej, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu od 5 m do 12 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** - ulicy Akacyjowej, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających dla fragmentu drogi zlokalizowanego w obszarze planu – 12 m.

§ 16. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD** - ulicy Kalwaryjka, **4KDD**- ulicy Krótkiej, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi:
 - **1KDD** – 8 m,
 - **2KDD** – 8 m,
 - **3KDD** – od 6 m do 26 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - **4KDD** – od 6 m do 8 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakazuje się realizację na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **1KDD, 3KDD i 4KDD** placów do nawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi:
 - **1KDW** - 8 m,
 - **2KDW** – 8 m,
 - **3KDW** – od 7 m do 10 m;
 - b) nakazuje się realizację na zakończeniu dróg oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW** placów do nawracania o wymiarach zgodnych z rysunkiem planu.

§ 18. Dla dróg leśnych oznaczonych symbolami: **1KDp, 2KDp**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga leśna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:
 - a) **1KDp** - od 3 m do 5 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDp** - od 4 m do 7 m, ze zmianami zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Jan Rokita