

TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: drugie wyłożenie do publicznego wglądu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA FRAGMENTU WSI SOBIKÓW - CENTRUM**

Temat: MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI SOBIKÓW -
CENTRUM

Umowa: nr 1237/LW/2017/PLP z dnia 10 września 2017 r.

Zleceniodawca: Gmina Góra Kalwaria

Wykonawca: Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli
„TEREN” sp. z o. o. Łódź ul. Żwirki 1C lok. 3

Zespół autorski:

mgr Kazimierz Bald - *uprawnienia urbanistyczne nr 263/88*

mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

mgr inż. Justyna Borkowska - *uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp*

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - *uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp*

UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.²) w związku z Uchwałą Nr XLIII/424/2017 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum - po stwierdzeniu, iż 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. - uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików - centrum, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad przeznaczenia i zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i polityką przestrzenną gminy.

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, będącym integralną częścią planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹ Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2020 r. poz. 1378

² Zmiany ustawy opublikowano w Dz. U. z 2021 r. poz. 784, 922

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie ustalone dla danego terenu pod funkcje, których udział w zabudowie i zagospodarowaniu obejmuje co najmniej 51% powierzchni działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną w odniesieniu do działki budowlanej, wyrażoną w procentach;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających: dróg, 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.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Plan określa:

- 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy oraz strefę ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

3. W planie nie określa się krajobrazów priorytetowych z uwagi na brak sporządzonego przez zarząd województwa, a uchwalonego przez sejmik województwa audytu krajobrazowego.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i granica strefy grzebalnej cmentarza;

5) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia obowiązujące, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków;
- 2) strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - 50 m;
- 3) strefa sanitarna od istniejącego cmentarza - 150 m.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 i ust. 2 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **M/U1** – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 3) **M/U2** – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **UZ** – teren usług zdrowia;
- 6) **UK** – teren usług kultu religijnego;
- 7) **US** – teren usług sportowych;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **ZC** – teren cmentarza;
- 10) **RM** – tereny rolnicze z zabudową siedliskową;
- 11) **W** – tereny wód powierzchniowych;
- 12) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 13) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 14) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 15) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla obiektów budowlanych lub ich fragmentów znajdujących się w pasie między drogą publiczną a linią zabudowy – możliwość remontu, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy bez zbliżania się do drogi publicznej z zachowaniem ustaleń niniejszego planu dotyczących zasad kształtowania zabudowy w danym terenie;
- 3) w terenach zabudowy mieszkaniowej – dopuszczanie lokalizacji nowych i utrzymanie istniejących budynków gospodarczych w granicach działek budowlanych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, M/U1, M/U2 w granicach między linią rozgraniczającą dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych a nieprzekraczalną linią zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) teren do zagospodarowania jako przestrzeń publiczną wskazuje się teren oznaczony symbolem ZP, na którym obowiązuje zagospodarowanie ułatwiające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zapewnienie obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych przyległych do terenów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem dróg wewnętrznych;
- 7) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii oraz o dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych MN/U1, MN/U2 – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) teren objęty planem graniczy z Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu;
- 5) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych, GZWP nr 2151 - Niecka Warszawska, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w odległości 50 m wokół cmentarza oznaczonego symbolem przeznaczenia 22ZC zabrania się lokalizowania zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych; w odległości od 50 m do 150 m wyżej wymieniony zakaz dotyczy obiektów na terenach nieposiadających sieci wodociągowej – na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz z zachowaniem następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 1.000 m²,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie objętym planem występują dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków, a mianowicie:

- 1) cmentarz parafialny kościoła p.w. św. Stanisława – nr rejestru 1359 z dnia 10.11.1988 r.;
- 2) cmentarz przykościelny z drewnianą dzwonnica i drzewostanem – nr rejestru 1374 z dnia 26.07.1969 r.

2. Obiekty wymienione w ust. 1 pkt 1) i 2) obejmuje się pełną ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dla terenu dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) 1KDG - droga klasy głównej – o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m z zawężeniem do 19 m na odcinku przy kościele objętym ochroną konserwatorską; w części zachodniej o szerokości 21 m, gdyż pozostała jej część znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 2) 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL - drogi klasy lokalnej – o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m:
 - a) 1KDL - w części północnej o szerokości 10 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - b) 3KDL - w części północnej o szerokości 11 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - c) 4KDL - o szerokości 4 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 3) 1KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD - drogi klasy dojazdowej - o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m:
 - a) 3KDD - o szerokości od 5 m do 7 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - b) 4KDD - o szerokości 5 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem,
 - c) 5KDD - o szerokości od 6 m do 8 m, gdyż pozostała część drogi znajduje się poza obszarem objętym planem;
- 4) 2KDD – projektowana droga klasy dojazdowej – o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, zakończona placem manewrowym 12,5 m na 12, 5 m.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) 1KDW - droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
- 2) 2KDW - projektowana droga wewnętrzna o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem manewrowym 12,5 m na 12,5 m.

3. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości min. 6 m.

4. Obowiązuje zagospodarowanie dróg i miejsc postojowych w sposób umożliwiający dostęp osobom z niepełnosprawnościami.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskazaniami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 3) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;

- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do gruntu.

§ 15. W zakresie kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej budowie;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i jego zasobów;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu energetyki.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala: stosowanie dla celów grzewczych wyłącznie paliw ekologicznych i technologii czystych ekologicznie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z gminnej sieci gazowej po jej wybudowaniu, przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych z zakresu energetyki;
- 2) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz;
- 3) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej sieci, z możliwością jej rozbudowy;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez poszczególnych operatorów sieci telekomunikacyjnych.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: od **1MN** do **10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie,
 - dla zabudowy istniejącej: możliwość zachowania istniejącego kąta nachylenia połaci dachowych przy przebudowie i rozbudowie obiektu;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **11M/U1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej nieprzekraczająca 5 m,
- c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami: **12M/U2** i **13M/U2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu oraz zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 11 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej: 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce na każdy lokal usługowy,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług żywienia zbiorowego oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenie oznaczonym symbolem 12M/U2 w odległości mniejszej niż 50 m od istniejącego cmentarza; w przypadku gdy teren nie posiada sieci wodociągowej, wyżej wymieniony zakaz obowiązuje w odległości co najmniej 150 m od cmentarza;
- 6) możliwość zachowania istniejącej stacji bazowej telefonii, usytuowanej na działce nr 22/3 z dopuszczeniem jej rozbudowy do 45 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale

4 uchwały.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami: **14U, 15U, 16U i 17U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych na terenach oznaczonych symbolami 14U i 15U w odległości mniejszej niż 50 m od istniejącego cmentarza; w przypadku gdy teren nie posiada sieci wodociągowej, wyżej wymieniony zakaz obowiązuje w odległości co najmniej 150 m od cmentarza;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **18UZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącego obiektu z prawem do przebudowy i rozbudowy,
 - b) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 90 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

- minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
 - 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki;
 - 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **19UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren usług – obiekty kultu religijnego,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa towarzysząca, zabudowa garażowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, i zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy garażowej: 5 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 60°,
 - dla zabudowy garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania co najmniej 20 miejsc postojowych ogólnodostępnych;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren usług sportowych;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – obiekty gospodarcze, garażowe, zaplecza socjalnego, terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy oraz zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 30 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, za wyjątkiem budowli wynikających z rozwiązań technologicznych, jednak nie więcej niż 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania – 15 miejsc;
- 5) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **21ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – place zabaw, urządzenia parkowe, wiaty przystankowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zasad zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80 % powierzchni działki budowlanej.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa obsługująca przeznaczenie podstawowe, kaplica, usługi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni terenu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,25;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca 9 m,
 - b) geometria dachów: dachy dowolne;
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z zabudową siedliskową;
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przy lokalizacji zabudowy w ramach gospodarstw rolnych, przyjmuje się zasadę lokalizacji budynków mieszkaniowych od strony drogi, budynków gospodarczych w głębi działki;
 - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej: 12 m, za wyjątkiem silosów i innych budowli wynikających z rozwiązań technologicznych, jednak nie więcej niż 15 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - dla zabudowy inwentarskiej, gospodarczej, garażowej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, dachy płaskie;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej z możliwością jej remontu, nadbudowy, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów jak dla nowej zabudowy;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania, w tym postojowych jak i garażowych: dla zabudowy siedliskowej co najmniej 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
- 6) możliwość zachowania istniejącej stacji telefonii, usytuowanej na działce nr 20/1.
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4 uchwały.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: **28W, 29W, 30W** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych wraz ze skarpami;
- 2) zachowanie cieków w obecnym użytkowaniu i stanie naturalnym, z dopuszczeniem budowy przejść i kładek.

Rozdział 6 Ustalenia końcowe

§ 32. Plan określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - 7 %;
- 2) dla terenów mieszkaniowo-usługowych M/U – 8 %;
- 3) dla terenów usługowych U, US – 15%;
- 4) dla terenów dróg publicznych KDG, KDL, KDD - 0 %.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 34. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta i Gminy Góra Kalwaria.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.