

**Uchwała Nr ...../...../2024**  
**Rady Miejskiej Góry Kalwarii**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXI/645/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej Uchwałą Nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 r.,

Rada Miejska Góry Kalwarii uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna, zwany dalej planem.

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak potrzeb określania lub brak występowania:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące nie mniej niż 60% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej lub obejmujące nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub terenu bez możliwości zabudowy;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolno stojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:

- a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- c) **L** – teren lasu,
- d) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- e) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- f) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) dla istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej dopuszczenie ich zachowania, wraz z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) nakaz stosowania w obrębie budynku ujednoliconej pod względem materiału i koloru stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) zakaz lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, zakładów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, obiektów usługowych wymagających placów składowych oraz baz pojazdów transportu towarowego.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNW-U** – dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) na rowach oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym dopuszczenie, w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego:
  - a) realizacji przepustów w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej,
  - b) wykonania przebudowy oraz przełożenia rowów przy realizacji dróg publicznych oraz wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 5) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten park krajobrazowy;
- 2) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obszar;
- 3) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego o kodzie 14-318.76-146;
- 4) w otoczeniu pomnika przyrody, zlokalizowanego poza granicą planu, obowiązują nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi ustanawiającymi ten obiekt;
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako obszary zmeliorowane obowiązuje zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego nr AZP 61-67/4), w formie strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, na obszarze której obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub nieprzekraczalną linią zabudowy od lasu dopuszczenie ich zachowania, wraz z możliwością ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 20,0 m, z wyłączeniem obiektów małej architektury;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
    - dla usług – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

**§ 12.** W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie na elewacji budynków barw jasnych, pastelowych, z jednoczesnym zakazem stosowania odcieni koloru niebieskiego, zielonego i fioletowego;
- 2) obowiązek określania kolorów zgodnie z pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych np. kamienia, ceramiki, stali nierdzewnej, szkła, drewna, aluminium, miedzi;
- 3) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, loggii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku.

**§ 13.** W zakresie kolorystyki oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) dla dachów stromych, o spadku powyżej 12°:
  - a) stosowanie dachówki, gontu bitumicznego, blachy płaskiej na rąbek stojący lub blachodachówki,
  - b) zakaz stosowania blachy trapezowej oraz blachy falistej,
  - c) kolor pokrycia dachów: w odcieniach ceglanych, szarych, grafitowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie dachów z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację.

**§ 14.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 3KDL, 1KDD, 9KDD, poprzez drogi częściowo zlokalizowane w granicach planu oznaczone na rysunku planu symbolami 2KDL, 10KDD, 4KR, 5KR;
- 2) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, małej architektury, rowów, urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 5) minimalną szerokość dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 5,0 m.

**§ 15.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zasilanie w wodę z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
  - d) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
  - a) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
  - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 250 mm;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
  - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku symbolem L,
  - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
    - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
    - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
  - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

**§ 16.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW;
- 2) 8% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNW-U;
- 3) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KR, L.

**§ 17.** Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL,

1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz §6 pkt. 4;
- 3) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) sposób realizacji przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w pkt. 2 jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt. 1;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z przyległych dróg KDL, KDD i KR,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §14 pkt 5.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz §6 pkt. 4;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych 10,0 m,
- dla budynków usługowych 12,0 m,
- dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
  - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
- g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z przyległych dróg KDD i KR,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, , z zastrzeżeniem §14 pkt 5.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 8MNW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz §6 pkt. 4;
- 2) wyklucza się przeznaczenie:
  - a) usług handlu hurtowego,
  - b) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych 10,0 m,
    - dla budynków usługowych 12,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych 6,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
    - budynków gospodarczych i garażowych: dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
  - g) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt. 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów z przyległych dróg KDL i KDD,
  - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, , z zastrzeżeniem §14 pkt 5.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L** ustala się:



- 1) przeznaczenie – las;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenów 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L i 9L z drogi 1KDL,
  - b) obsługa terenów 7L i 8L z dróg: 1KDL i 2KDD.

**§ 22.** Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

| Lp. | Oznaczenie terenu | Przeznaczenie terenu   | Zasady zagospodarowania                                                                                                                         | Informacje                      |
|-----|-------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1.  | 1KDL              | teren drogi lokalnej   | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna: od 8,0 m do 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                 | istniejąca droga (ul. Podleśna) |
| 2.  | 2KDL              | teren drogi lokalnej   | w granicach planu znajduje się część pasa drogowego, szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 3,6 m do 9,6 m | istniejąca droga (ul. Lipowa)   |
| 3.  | 3KDL              | teren drogi lokalnej   | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 4.  | 1KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu zmienna: od 10,0 m do 12,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                  | projektowana droga              |
| 5.  | 2KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 6.  | 3KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 7.  | 4KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 8.  | 5KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 9.  | 6KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 10. | 7KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 11. | 8KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                       | projektowana droga              |
| 12. | 9KDD              | teren drogi dojazdowej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                                     | projektowana droga              |

|     |       |                                        |                                                                                                                                                                                                                                |                    |
|-----|-------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 13. | 10KDD | teren drogi dojazdowej                 | w granicach planu znajduje się część pasa drogowego, szerokość fragmentu drogi w granicach planu zgodnie z rysunkiem: zmienna od 0,1 m do 6,0 m                                                                                | projektowana droga |
| 14. | 11KDD | teren drogi dojazdowej                 | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 12,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                                                                                                       | projektowana droga |
| 16. | 1KR   | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, zakończona placem manewrowym do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                                             | projektowana droga |
| 17. | 2KR   | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m, zakończona placem manewrowym do zawracania o wymiarach 12,5 m x 12,5 m,, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                                            | projektowana droga |
| 18. | 3KR   | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań                                                                                                                       | projektowana droga |
| 19. | 4KR   | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | w granicach planu znajduje się część pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m, zakończona placem manewrowym do zawracania o szerokości 6,2 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania | projektowana droga |
| 20. | 5KR   | teren komunikacji drogowej wewnętrznej | w granicach planu znajduje się część pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania                                                                | projektowana droga |

#### **Rozdział 4** **Ustalenia końcowe**

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

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