



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 10 października 2014 r.

Poz. 9399

UCHWAŁA NR LXII/666/2014 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 30 września 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” w Górze Kalwarii

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647¹⁾) w związku z uchwałą nr XXIX/324/2012 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 sierpnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” w Górze Kalwarii, oraz stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria” zatwierdzonego uchwałą nr LVIII/635/2014 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 27 czerwca 2014 roku, Rada Miejska Góry Kalwarii, uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” w Górze Kalwarii, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają:

- 1) od północnego-wschodu: północno - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Pijarskiej na odcinku od ul. Skierniewickiej do ul. Sportowej;
- 2) od wschodu: osi ul. Sportowej na odcinku od ul. Pijarskiej do ul. Kilińskiego oraz wschodnia linia rozgraniczająca ul. Sportowej na odcinku od ul. Kilińskiego do ul. Sportowej;
- 3) od południa: południowa linia rozgraniczająca ul. Kalwaryjskiej na odcinku od ul. Sportowej do ul. Budowlanych;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Budowlanych na odcinku od ul. Kalwaryjskiej do ul. Skierniewickiej;
- 5) od północnego-zachodu: północna linia rozgraniczająca ul. Skierniewickiej na odcinku od ul. Budowlanych do ul. Pijarskiej.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,

¹⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

4. W planie określa 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 i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

5. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, z uwagi na brak tych dóbr w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, z uwagi na brak tych terenów lub obiektów w obszarze planu.

6. Przepisy szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie odpowiednio z przepisami ogólnymi.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki zlokalizowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę budowlaną, z wyjątkiem frontu działki, który stanowi dojazd do budynku;
- 3) **poziomie gruntu rodzimego** – należy przez to rozumieć poziom gruntu określony według stanu wysokościowego wskazanego na mapie zasadniczej, na której sporządzono rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest obejmujące więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekły wodne i stawy;
- 7) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć najmniejszą powierzchnię ustaloną planem jaką musi mieć działka budowlana wydzielana po wejściu planu w życie; działki budowlane wydzielone przed wejściem planu w życie mogą być zabudowywane i zagospodarowywane zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu, niezależnie od spełnienia warunku minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących ogrodzeniami, obiektami małej architektury, obiektami infrastruktury technicznej; przy czym dopuszcza się, aby poza nieprzekraczalną linią zabudowy wykaczały takie elementy budynków jak: schody i pochylnie, balkony, tarasy, okapy dachów, gzymsy, kondygnacje podziemne budynku;
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują uciążliwości w emisji substancji i energii, a w szczególności nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 12) **usługach o funkcji publicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie usługi z zakresu: administracji, sądownictwa, oświaty, nauki, ochrony zdrowia, opieki społecznej i wychowawczo-opiekuńcze, bezpieczeństwa ludzi i mienia, łączności, niezależnie od formy własności;
- 13) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 14) **sztyldzie** - należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy;
- 15) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, z wyłączeniem przyłączy do obiektów budowlanych;
- 16) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się wysokością i formą przestrzenną w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu w rejonie, w którym jest zlokalizowany.

Rozdział 2. **Przepisy ogólne**

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub cyfrowo-literowym i numerem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dominanta architektoniczna;
- 6) drzewa do zachowania;

- 7) projektowane szpalery drzew;
- 8) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, stanowią oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50 m;
- 3) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150 m;
- 4) orientacyjny zasięg potencjalnego oddziaływania drogi krajowej;
- 5) istniejąca sieć wodociągowa;
- 6) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) istniejąca sieć kanalizacji deszczowej;
- 8) projektowana sieć wodociągowa;
- 9) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
- 10) projektowana sieć kanalizacji deszczowej;
- 11) granice działek ewidencyjnych.

§ 4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz kolejnym numerem:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem – **MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolem – **U**;
- 4) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone symbolem – **Uo**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem – **Us**;
- 6) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolem – **ZP**;
- 7) teren parkingu samochodowego oznaczony symbolem – **KG**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolem – **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolem – **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolem – **KDD**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem – **KDW**.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się, że sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 3) odnośnie odprowadzania ścieków:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych wytwarzanych na poszczególnych działkach budowlanych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,

- b) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenach poszczególnych działek budowlanych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
 - c) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg publicznych oraz parkingów samochodowych o liczbie miejsc postojowych powyżej 10 do sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu,
 - d) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg publicznych oraz parkingów samochodowych o liczbie miejsc postojowych powyżej 10 systemem powierzchniowego odprowadzania wód lub do ziemi w granicach działki drogowej lub działki, na której zlokalizowany jest parking samochodowy,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do ziemi w granicach poszczególnych działek budowlanych,
 - f) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych lub roztopowych z terenów utwardzonych i zabudowanych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
 - g) dopuszcza się gromadzenie nadmiaru wód opadowych lub roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych zlokalizowanych na terenach poszczególnych działek budowlanych lub odprowadzanie ich do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) odnośnie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie w wodę poprzez miejską sieć wodociągową,
 - b) zakazuje się realizacji nowych, indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - c) ustala się, że istniejące indywidualne ujęcia wód podziemnych, mogą być wykorzystywane wyłącznie do celów gospodarczych, w szczególności nie związanych z celami spożywczymi;
- 5) odnośnie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych lub z alternatywnych źródeł energii, za wyjątkiem alternatywnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru,
 - b) ustala się przyłączanie obiektów budowlanych do sieci elektroenergetycznej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w zakresie prawa energetycznego i budowlanego;
 - c) pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 5 m oraz lokalizacji obiektów budowlanych, których maksymalna wysokość przekracza 5 m;
- 6) odnośnie zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:
- a) ustala się zasilanie w energię cieplną ze zbiorowych lub indywidualnych źródeł dostarczania ciepła, z wykorzystaniem: energii elektrycznej, gazu, oleju niskosiarkowego, paliw stałych spalanych w piecach niskoemisyjnych, lub odnawialnych źródeł energii,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowych średniego ciśnienia,
 - c) ustala się lokalizację szafek gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych,
 - d) nakazuje się zachowanie odległości między osią gazociągu a ogrodzeniem nie mniej niż 0,5 m,
 - e) ustala się, że gazociągi, które w wyniku budowy lub przebudowy dróg znalazły się pod jezdnią należy przenieść poza jezdnię;
- 7) odnośnie telekomunikacji:
- a) dopuszcza się rozbudowę kablowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się realizację urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie odpadów.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN.1, MN.2, MN.3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zachowanie atrialnej formy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych,
 - b) ustala się realizację garaży w formie zespołów garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
 - d) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
 - e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
 - f) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych,

- 100% powierzchni działki budowlanej w przypadku lokalizacji budynków garażowych, budynków usługowych,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla działek budowlanych, na których lokalizowane są wyłącznie budynki garażowe, budynki usługowe dopuszcza się, aby udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, na której lokalizowana jest taka zabudowa, wynosił 0%
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,4,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 10 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego nie więcej niż 6 m,
 - i) ustala się dachy:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - dla budynków garażowych jednospadowe, przy czym dachy na budynkach stanowiących jeden zespół zabudowy garażowej muszą mieć jednakowy kąt oraz kierunek nachylenia połaci dachu,
 - j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
 - k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - m) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych tworzących zespoły zabudowy atrialnej, dachy budynków tworzących jeden zespół zabudowy w liniach rozgraniczając poszczególnych terenów, muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, w stosunku do przyległych budynków,
 - n) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 170 m², za wyjątkiem budynków garażowych, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki wynosi 20 m²,
 - o) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem, w przypadku kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
 - p) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdżalnice i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej – 8 m, a dla działki budowlanej przeznaczonej na cele lokalizacji budynku garażowego – 3 m,

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.15**,
- b) warunki parkingowe:
 - nakazuje się realizację nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach i na parkingu samochodowym,
 - dla obiektów usługowych ustala się obsługę w zakresie parkowania pojazdów na parkingach ogólnodostępnych realizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD.08** w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług;

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 7. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN.4** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub szeregowej,
- b) lokale usługowe wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
- c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) dla zabudowy szeregowej nakazuje się zachowanie dojazdu do zaplecza budynków w celach przeciwpożarowych,
- f) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- g) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- h) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- i) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,

- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) teren oznaczony symbolem **MN.4** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,7,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,
 - i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
 - k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - m) dla zabudowy szeregowej dachy budynków tworzących jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
 - n) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu,
 - o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - dla zabudowy szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,

- p) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- q) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej dla zabudowy szeregowej – 7 m, dla zabudowy wolno stojącej 16 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.09**, **KDD.10**,
- b) warunki parkingowe:
- nakazuje się realizację nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych ustala się obsługę w zakresie parkowania pojazdów na parkingach ogólnodostępnych realizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD.08**, drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD.09** w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.
- § 8.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN.5**, **MN.6**, **MN.7**, **MN.8** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) lokale usługowe wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
- c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojeżdża i dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:

- w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub azurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- g) zakazuje się realizacji pręseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **MN.5, MN.6, MN.7, MN.8** w całości położone są w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,7,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,

- i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy jednospadowe,
- j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- m) dla zabudowy bliźniaczej budynki tworzące jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, oraz jednakową kolorystykę elewacji,
- n) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
- o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy bliźniaczej – 250 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
- p) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- q) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 15 m, dla zabudowy wolno stojącej 20 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.5** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL.06**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.08, KDD.09, KDD.10**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.16**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.6** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL.05, KDL.06**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.10, KDD.11**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.7** z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.10, KDD.11**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.18**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.8** z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL.05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.11**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.18**,

b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;

8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 9. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN.9** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
- b) lokale usługowe wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
- c) pomieszczenia garażowe, gospodarcze wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub azurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- g) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
- h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) teren oznaczony symbolem **MN.9** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8,
- f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1,0,
- g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 12 m,
- h) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°,
- i) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- j) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- k) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- l) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
- m) w przypadku rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków wysokość, geometrię dachu, pokrycie dachu w zakresie materiału i kolorystyki, należy dostosować do budynków, z którymi graniczy budynek rozbudowywany, nadbudowywany,
- n) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 180 m²,
- o) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- p) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,

b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
- minimalny front działki budowlanej – 6 m;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.10**,

b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- dla obiektów usługowych ustala się obsługę w zakresie parkowania pojazdów na parkingach ogólnodostępnych realizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;

8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN.10**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) lokale usługowe wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
- c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- g) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych, oraz ogrodzeń pełnych,
- h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) tereny oznaczone symbolem **MN.10** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,7,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,
 - i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
 - k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,

- m) dla zabudowy bliźniaczej budynki tworzące jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, oraz jednakową kolorystykę elewacji,
- n) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
- o) w przypadku częściowej nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących, kąt nachylenia połaci dachowych dostosować do głównych połaci istniejących budynku,
- p) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy bliźniaczej – 250 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
- q) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- r) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, lokalizację kiosku handlowego, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 15 m, dla zabudowy wolno stojącej 20 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.10**, **KDD.12**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.17**,
- b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę oraz małych obiektów handlowych typu kiosk.
- § 11.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN.11**, **MN.12** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) lokale usługowe wyłącznie wbudowane w budynki mieszkalne,
 - c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
 - d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
 - e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
 - f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub azurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
 - g) zakazuje się realizacji przesł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **MN.11**, **MN.12** w całości położone są w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:
- dla zabudowy bliźniaczej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla zabudowy wolno stojącej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,7,
- f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
- g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 10 m,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,
- i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego dopuszcza się dachy jednospadowe,
- j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- k) dopuszcza się utrzymanie kątów nachylenia połaci dachowych dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, również w przypadku ich rozbudowy i częściowej nadbudowy,
- l) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- m) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- n) dla zabudowy bliźniaczej budynki tworzące jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, oraz jednakową kolorystykę elewacji,
- o) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
- p) w przypadku częściowej nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących, kąt nachylenia połaci dachowych dostosować do głównych połaci istniejących budynku,
- q) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla zabudowy bliźniaczej – 250 m²,
 - dla zabudowy wolno stojącej – 500 m²,
- r) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- s) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, lokalizację kiosku handlowego, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,

- minimalny front działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 15 m, dla zabudowy wolno stojącej 20 m;

- 7) wskazuje się położenie części terenu oznaczonego symbolem **MN.11** i całego terenu oznaczonego symbolem **MN.12** w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarza;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL.05**, z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.12**, **KDD.13**,
- b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 9) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę oraz małych obiektów handlowych typu kiosk.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN.13**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- b) lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach usługowych,
- c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
- w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- g) zakazuje się realizacji przesł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;

4) teren oznaczony symbolem **MN.13** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,8,
- f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
- g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 10 m,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,
- i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego dopuszcza się dachy jednospadowe,
- j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,

- m) dla zabudowy bliźniaczej budynki tworzące jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, oraz jednakową kolorystykę elewacji,
- n) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
- o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
- p) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- q) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojazdy i dojeżdżały, obiekty infrastruktury technicznej, lokalizację kiosku handlowego, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej 20 m;
- 7) wskazuje się położenie części terenu oznaczonego symbolem **MN.13** w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy;
- 8) wskazuje się położenie terenu **MN.13** w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.04**, z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL.05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.12**,
- b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 10) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę oraz małych obiektów handlowych typu kiosk.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami: **MN.14**, **MN.15** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) lokale usługowe wbudowane w budynki mieszkalne lub w budynkach usługowych,
 - c) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
 - d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
 - e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
 - f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m² umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych lub na ogrodzeniach, przy wejściu na działkę budowlaną, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
 - g) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) tereny oznaczone symbolami: **MN.14**, **MN.15** w całości położone są w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza,

- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,8,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 10 m,
 - h) ustala się maksymalną wysokość budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego nie więcej niż 6 m,
 - i) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek, przy czym dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego dopuszcza się dachy jednospadowe,
 - j) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
 - k) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - l) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - m) dla zabudowy bliźniaczej budynki tworzące jeden zespół zabudowy muszą mieć jednakowy kształt dachu, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, oraz jednakową kolorystykę elewacji,
 - n) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
 - o) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m²,
 - p) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
 - q) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, lokalizację kiosku handlowego, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej – 15 m, dla zabudowy wolno stojącej 20 m;

- 7) wskazuje się położenie części terenów: **MN.14**, **MN.15** w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarza;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych:
- zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.14** z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolami: **KDL.05**, **KDL.07**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.14**,
 - zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu **MN.15** z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.04**, z dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych symbolem **KDL.05**, **KDL.07**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.14**,
- b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 9) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę oraz małych obiektów handlowych typu kiosk.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.16** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w tym usługi o funkcji publicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) usługi realizowane jako lokale usługowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w wolno stojącej zabudowie usługowej,
- b) lokale garażowe realizowane jako podziemne lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
- c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, placów zabaw dla dzieci,
- d) dopuszcza się zastąpienie istniejącej w liniach rozgraniczających terenu **MW.16** stacji transformatorowej i realizację nowej wbudowanej w budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
- w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

- g) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, parkingów samochodowych i garaży,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów,
 - f) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
 - f) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lokalizowanych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami: **KDZ.02**, **KDZ.03**, **KDD.08** nie więcej niż 15 m, od strony drogi oznaczonej symbolem **KDW.15** nie więcej niż 12 m,
 - g) ustala się dachy o spadku głównych połaci dachowych do 12⁰,
 - h) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - i) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 2000 m²,
 - k) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
 - l) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchni działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej – 30 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.03**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.15**,
- b) warunki parkingowe:
 - ustala się minimum jedno i dwie dziesiąte miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum dwóch miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.17** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w tym usługi o funkcji publicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) usługi realizowane jako lokale usługowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,
- b) lokale garażowe jako podziemne lub wolno stojące zespoły garażowe,
- c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, placów zabaw dla dzieci,
- d) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
- e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

- f) zakazuje się realizacji przeseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) teren oznaczony symbolem **MW.17** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,5,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 1,0,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego nie więcej niż 15 m,
- g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy garażowej nie więcej niż 6 m,
- h) ustala się dachy:
- dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - dla zespołów garaży jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, przy czym dachy na budynkach stanowiących jeden zespół zabudowy garażowej muszą mieć jednakowy kąt oraz kierunek nachylenia połaci dachu,
- i) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglającym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- j) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych, z dopuszczeniem elementów w odcieniach brązu,

- k) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- l) dopuszcza się remonty i przebudowy istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu,
- m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 3000 m²,
- n) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- o) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej – 30 m;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**,
- b) warunki parkingowe:
- ustala się minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum dwóch miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;
- 8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.
- § 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem **MW.18** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniająca – usługi nieuciążliwe, w tym o funkcji publicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) usługi realizowane jako lokale usługowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub w wolno stojącej zabudowie usługowej,
- b) lokale garażowe jako podziemne lub wolno stojące wielostanowiskowe budynki garażowe,

- c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, placów zabaw dla dzieci,
 - d) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,
 - e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
 - f) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) teren oznaczony symbolem **MW.18** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,5,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
 - f) ustala się, że budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy, usługowy będzie miał nie więcej niż sześć kondygnacji,
 - g) ustala się maksymalną wysokość zabudowy garażowej wolno stojącej nie więcej niż 6 m,

h) ustala się dachy:

- wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- dla istniejących w dniu wejścia w życie planu zespołów garaży dopuszcza się zachowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, przy czym dachy na budynkach stanowiących jeden zespół zabudowy garażowej muszą mieć jednakowy kąt oraz kierunek nachylenia połaci dachu,

i) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,

j) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,

k) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,

l) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,

m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²,

n) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,

o) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojazdy i dojścia, place zabaw, obiekty infrastruktury technicznej, lokalizację kiosku handlowego, powiększenie działki sąsiedniej;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,

b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
- minimalny front działki budowlanej – 30 m;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD.08, KDD.09, KDD.10**,

b) warunki parkingowe:

- ustala się minimum jedno i dwie dziesiąte miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- dla obiektów usługowych nakazuje się dodatkowo realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum dwóch miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej w ramach parkingów ogólnodostępnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami: **KDD.08, KDD.10** w łącznej liczbie nie większej niż 30% wszystkich miejsc postojowych niezbędnych dla danej inwestycji;

8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę oraz małych obiektów handlowych typu kiosk.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.19** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, w tym usługi o funkcji publicznej,
- b) uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub lokale mieszkalne wbudowane w budynki usługowe,
- b) dopuszcza się realizację wolno stojącej zabudowy garażowej, gospodarczej, garażowo-gospodarczej,
- c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- d) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie:

- tablic umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia wszystkich tablic reklamowych w obrębie jednego budynku nie może przekraczać 25% powierzchni elewacji budynku,

- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,

e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:

- w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,

- w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

f) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,

g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,

b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,

c) dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zlokalizowanej w strefie potencjalnego oddziaływania drogi krajowej nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych tłumiących hałas,

d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,2,
- f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,6,
- g) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego, mieszkalnego, usługowo-mieszkalnego nie więcej niż 15 m,
- h) ustala się maksymalną wysokość budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych nie więcej niż 6 m,
- i) ustala się dachy o spadku głównych połaci dachowych do 12^o,
- j) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- k) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzywa PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- m) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielania jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- n) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70^o do 90^o,
 - minimalny front działki budowlanej – 30 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**,
- b) warunki parkingowe:
 - ustala się realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - ustala się dodatkowo minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

- w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.20** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – zabudowa usługowa, w tym usługi o funkcji publicznej,
- b) uzupełniające – lokale mieszkalne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nakazują się realizację zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej w postaci zabudowy szeregowej z frontami budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych zlokalizowanymi wzdłuż drogi publicznej klasy głównej **KDG.01** (ul. Pijarskiej),
- b) lokale mieszkalne wbudowane w bryłę budynku usługowego, przy czym w jednym budynku usługowo-mieszkalnym dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego,
- c) lokale garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego,
- d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- e) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie:
 - tablic umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia wszystkich tablic reklamowych w obrębie jednego budynku nie może przekraczać 25% powierzchni elewacji budynku,
 - ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,

f) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:

- w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
- w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

g) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,

h) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,

- c) dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zlokalizowanej w strefie potencjalnego oddziaływania drogi krajowej nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych tłumiących hałas,
 - d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,2,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,6,
 - g) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego nie więcej niż 12 m,
 - h) ustala się dachy o spadku głównych połaci dachowych do 12⁰,
 - i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - j) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - k) dla istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków, wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, dopuszcza się ich remonty, przebudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu, za wyjątkiem dotyczących linii zabudowy, oraz dopuszcza się rozbudowy na zasadach określonych planem,
 - l) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 150 m²,
 - m) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
 - n) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdżalnice i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70⁰ do 90⁰,
 - minimalny front działki budowlanej – 8 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**,
- b) warunki parkingowe:
 - ustala się realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach,
 - w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się obsługę w zakresie parkowania pojazdów na parkingach ogólnodostępnych realizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDD.08**;

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.21** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, w tym usługi o funkcji publicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) budynek usługowy wolno stojący,
- b) lokale garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego,
- c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
- d) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie:
 - tablic umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków usługowych, przy czym łączna powierzchnia wszystkich tablic reklamowych w obrębie jednego budynku nie może przekraczać 25% powierzchni elewacji budynku,
 - ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,
- e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- f) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- d) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;

4) teren oznaczony symbolem **U.21** w całości położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,8,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego nie więcej niż 10 m,
- g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
- h) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni,
- i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- j) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem: blach oraz paneli z tworzywa PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- l) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielania jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- m) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,

b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
- minimalny front działki budowlanej – 20 m;

7) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL.05**, z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.10**, z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.18**,

b) warunki parkingowe:

- ustala się realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc w garażach;

8) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **Uo.22** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi oświaty,
- b) uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokale garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego, zamieszkania zbiorowego,
- b) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,

c) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych,

d) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:

- w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

e) zakazuje się realizacji przesł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,

f) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń wokół terenowych urządzeń i obiektów sportowych, w szczególności boisk;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i szkół,
- e) nakazuje się ochronę i zachowanie istniejącego szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,5,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego, zamieszkania zbiorowego nie więcej niż 15 m,
- g) ustala się dachy o spadku głównych połaci dachowych do 12⁰,
- h) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
- i) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 5000 m²,
- k) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- l) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70⁰ do 90⁰,

- minimalny front działki budowlanej – 90 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**, z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.03**,

b) warunki parkingowe:

- nakazuje się realizację minimum trzech miejsc postojowych na 100 uczących się na jedną zmianę,
- nakazuje się realizację minimum jednego miejsca postojowego na pięć miejsc noclegowych w obiektach zamieszkania zbiorowego,
- w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ.03**, **KDD.08**,

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **Uo.23** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające – zabudowa zamieszkania zbiorowego, usługi nieuciążliwe, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe, realizowanej niezależnie od usług oświaty, usług sportu i rekreacji, wzdłuż drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.04** (ul. Kalwaryjskiej),

b) lokale garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego, zamieszkania zbiorowego,

c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, terenowych obiektów i urzędzeń sportu i rekreacji,

d) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w formie:

- tablic umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków usługowych, za wyjątkiem budynków usług oświaty, usług sportu i rekreacji, oraz zamieszkania zbiorowego, przy czym łączna powierzchnia wszystkich tablic reklamowych w obrębie jednego budynku nie może przekraczać 25% powierzchni elewacji budynku,
- ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków,

e) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:

- w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 0,5 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, lub ażurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,

- f) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- g) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń wokół terenowych urządzeń i obiektów sportowych, w szczególności boisk;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci i młodzieży,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i szkół,
- e) zakazuje się lokalizacji usług związanych ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 4) teren oznaczony symbolem **Uo.23** w części położony jest w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z zasięgu stref sanitarnych 50 m i 150 m od cmentarza,
- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,0,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,3,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynku usług oświaty, usług sportu i rekreacji, obiektów zamieszkania zbiorowego nie więcej niż 15 m,
- g) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego przeznaczonego pod usługi nieuciążliwe nie więcej niż 10 m,
- h) ustala się dachy:
- dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą mieć jednakowy spadek,
 - dla obiektów usług oświaty, usług sportu i rekreacji dopuszcza się dachy kolebkowe, łukowe, pulpitowe,
 - dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni, a dla dachów łukowych i kolebkowych także przezroczyste tworzywa sztuczne lub szkło,

- i) dla elewacji budynków ustala się tynki w kolorze białym lub odcieniach: żółci, beżu, szarości, kremowych,
 - j) dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, za wyjątkiem paneli z tworzyw PCV, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
 - k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
 - l) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, tereny sportu i rekreacji, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
 - m) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojścia i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 6) wskazuje się położenie części terenu oznaczonego symbolem **Uo.23** w granicach 50-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy;
- 7) wskazuje się położenie części terenu **Uo.23** w granicach 150-metrowej strefy sanitarnej od cmentarza, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie cmentarzy;
- 8) zasady scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchni działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej – 20 m;
- 9) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.12**, z dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonych symbolami: **KDZ.03**, **KDZ.04**,
 - b) warunki parkingowe:
 - dla szkół podstawowych i ponadpodstawowych nakazuje się realizację minimum trzech miejsc postojowych na 100 uczących się na jedną zmianę,
 - dla przedszkoli i żłobków nakazuje się realizację minimum 3 miejsca postojowe na 50 dzieci,
 - dla obiektów usług sportu i rekreacji nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w przypadku usług sportu i rekreacji lokalizowanych w budynkach lub na każde 100 m² powierzchni terenowego obiektu sportowego,
 - nakazuje się realizację minimum jednego miejsca postojowego na pięć miejsc noclegowych w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - nakazuje się realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych,
 - w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDZ.03**, **KDZ.04**,
- 10) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,
- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę lub obiektów budowlanych związanych z usługami sportu i rekreacji.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **Us.24** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokale garażowe i gospodarcze wbudowane w bryłę budynku usługowego,
- b) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów, terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
- c) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, za wyjątkiem związanych z funkcjonowaniem obiektów usług sportu i rekreacji,
- d) dopuszcza się realizację szyldów wyłącznie:
 - w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - w formie tablic o maksymalnej powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 2,0 m², umieszczanych na elewacjach zewnętrznych budynków przy wejściu do lokalu usługowego lub budynku, gdzie jest prowadzona działalność gospodarcza, na ogrodzeniach przy wejściu na teren działki budowlanej, gdzie prowadzona jest usługa, lub azurowych liter i znaków graficznych umieszczanych bezpośrednio na elewacji budynku,
- e) zakazuje się realizacji pręseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
- f) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń wokół terenowych urządzeń i obiektów sportowych, w szczególności boisk;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
- c) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - dla zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zlokalizowanej w strefie potencjalnego oddziaływania drogi krajowej nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych tłumiących hałas,
- d) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, parkingów, obiektów sportowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 0,2,
- e) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie mniej niż 0,1,
- f) ustala się maksymalną wysokość budynku usługowego nie więcej niż 12 m,
- g) ustala się dachy o spadku głównych połaci dachowych do 12^o, oraz kolebkowe, łukowe, pulpitowe,
- h) dopuszcza się pokrycia dachowe w kolorze ceglastym, odcieniach brązu lub ciemnej szarości do czerni, a dla dachów łukowych i kolebkowych także przezroczyste tworzywa sztuczne lub szkło,
- i) dopuszcza się wykończenia elewacji tynkiem, okładzinami trwałymi, za wyjątkiem, w szczególności dopuszcza się okładziny trwałe: ceramiczne, kamienne i imitujące kamień naturalny, szklane i drewniane,
- j) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m²,
- k) dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona planem w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, w tym z uwzględnieniem wskaźników wynikających z ustaleń planu,
- l) ograniczenia wydzielenia działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdżalnice i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;

5) zasady scalania i podziału nieruchomości:

- a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
- b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70^o do 90^o,
 - minimalny front działki budowlanej – 20 m;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**,
- b) warunki parkingowe:
 - dla obiektów usług sportu i rekreacji nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w przypadku usług sportu i rekreacji lokalizowanych w budynkach lub na każde 100 m² powierzchni terenowego obiektu sportowego,
 - nakazuje się realizację minimum trzech miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług nieuciążliwych,
 - w ogólnym bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji ustala się realizację minimum jednego miejsca postojowego przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych w ramach miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD.08**, w liczbie nie większej niż 5% wszystkich miejsc postojowych niezbędnych dla danej inwestycji;

7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę lub obiektów budowlanych związanych z usługami sportu i rekreacji.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.25** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń urządzona,

b) uzupełniające – miejsce kultu religijnego;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,

b) ustala się zachowanie krzyża będącego dominantą architektoniczną,

c) dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, pomników,

d) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych, placów, obiektów infrastruktury technicznej,

e) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,

b) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,

b) ustala się realizację nawierzchni ciągów komunikacyjnych jako nawierzchni przepuszczalnych;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.15**;

6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP.26** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń urządzona,
 - b) uzupełniające - usługi sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabrania się realizacji wszelkich budynków,
 - b) dopuszcza się realizację: obiektów małej architektury, pomników, terenowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, ciągów pieszych, placów, obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - e) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetonowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - f) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m, za wyjątkiem ogrodzeń wokół terenowych urządzeń i obiektów sportowych, w szczególności boisk;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony przed hałasem nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, dla terenów, które należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, obiektów sportowych,
 - d) nakazuje się ochronę i zachowanie istniejących drzew wskazanych na rysunku planu jako drzewa do zachowania;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się realizację nawierzchni ciągów komunikacyjnych jako nawierzchni przepuszczalnych lub tartanowych,
 - c) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem **Uo.23** jako zaplecze rekreacyjno-sportowe dla usług oświaty;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem **KDZ.03**,
 - b) dla obiektów usług sportu i rekreacji nakazuje się realizację minimum 1 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni terenowego obiektu sportowego;
- 6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

- b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę lub obiektów budowlanych związanych z usługami sportu i rekreacji.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **KG.27** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – parking samochodowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację niezbędnych do obsługi terenu: dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów,
 - b) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów,
 - c) zakazuje się realizacji przęseł ogrodzeń z: prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ogrodzeń pełnych,
 - d) maksymalna wysokość ogrodzenia mierzona od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) w zakresie ochrony powietrza – zakazuje się eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, powodujących przekroczenie dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony środowiska,
 - c) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) nakazuje się realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 300 m²,
 - d) ograniczenia wydzielania działek budowlanych nie dotyczą podziałów działek pod drogi wewnętrzne, niezbędne dojeżdża i dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej, powiększenie działki sąsiedniej;
- 5) zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się, że określona w niniejszym paragrafie minimalna powierzchnia działki budowlanej ma zastosowanie także w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) w przypadku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną musi wynosić od 70° do 90°,
 - minimalny front działki budowlanej – 40 m;
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW.15**,
- 7) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - a) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego,

b) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy tymczasowej, za wyjątkiem związanej z prowadzeniem inwestycji w trakcie trwania wydanego dla niej pozwolenia na budowę.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDG.01** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej (ul. Pijarska);
- 2) parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się powiązanie drogi publicznej klasy głównej **KDG.01** poprzez skrzyżowanie z drogą publiczną klasy zbiorczej oznaczoną symbolem **KDZ.02** ul. Skierniewicką oraz drogą publiczną klasy lokalnej oznaczoną symbolem **KDL.06** ul. Sportową,
 - c) nakazuje się realizację chodnika w liniach rozgraniczających drogi, co najmniej po jednej stronie drogi,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów,
 - b) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w linii rozgraniczającej z działkami budowlanymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) nakazuje się ochronę i zachowanie istniejącego szpaleru drzew, oraz realizację szpaleru drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDZ.02**; **KDZ.03**; **KDZ.04** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej – **KDZ.02** (ul. Skierniewicka); **KDZ.03** (ul. Budowlanych); **KDZ.04** (ul. Kalwaryjska);
- 2) parametry i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów,
 - b) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w linii rozgraniczającej z działkami budowlanymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
 - b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej,

- c) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDZ.02** nakazuje się realizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wskazuje się fragment drogi, oznaczonej symbolem **KDZ.03** oraz drogę oznaczoną symbolem **KDZ.04** położone w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDL.05; KDL.06; KDL.07** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej – **KDL.05** (ul. Filipińska, ul. Jana Kilińskiego); **KDL.06, KDL.07** (ul. Sportowa);
- 2) parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów,
- b) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w linii rozgraniczającej z działkami budowlanymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) wskazuje się drogi oznaczone symbolami: **KDL.05, KDL.06, KDL.07** jako tereny położone w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDD.08; KDD.09; KDD.10; KDD.11; KDD.12; KDD.13; KDD.14** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej – **KDD.08** (ul. Fryderyka Chopina); **KDD.09** (ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego); **KDD.10** (ul. Filipińska, Ludwika Fabianiego); **KDD.11** (ul. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego); **KDD.12** (ul. Józefa Bema); **KDD.13** (ul. Krótka); **KDD.14** (projektowana);
- 2) parametry i warunki zagospodarowania terenu:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu,
- b) ustala się realizację chodnika co najmniej po jednej stronie drogi,
- c) ustala się realizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolem **KDD.08, KDD.09, KDD.10;**

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów,
- b) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w linii rozgraniczającej z działkami budowlanymi;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
- c) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **KDD.08** nakazuje się ochronę i zachowanie istniejącego szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu;

5) wskazuje się drogi oznaczone symbolami: **KDD.09; KDD.10; KDD.11; KDD.12; KDD.13; KDD.14** jako tereny położone w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami: **KDW.15; KDW.16; KDW.17; KDW.18** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;

2) parametry i warunki zagospodarowania terenu - ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się realizacji wszelkich nośników reklamowych, szyldów,
- b) zakazuje się grodzenia terenu za wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w linii rozgraniczającej z działkami budowlanymi;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) w zakresie ochrony wód podziemnych, a w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 – Dolina Środkowej Wisły (w granicach, którego położony jest cały obszar objęty niniejszym planem) oraz ziemi zakazuje się wprowadzania wszelkich nieoczyszczonych ścieków do ziemi i do wód,
- b) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej;

5) wskazuje się drogi oznaczone symbolami: **KDW.16; KDW.17; KDW.18** jako tereny położone w granicach strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1444-A, w której wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

6) ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z § 5;

7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem, o ile dotychczasowe zagospodarowanie nie narusza przepisów odrębnych w zakresie prawa budowlanego.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 31. Ustala się z tytułu uchwalenia planu i związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości, stawkę dla naliczania opłat w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** - 15%,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **MW** – 20%,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem **U** – 28%.

§ 32. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” Górze Kalwarii, zatwierdzonego uchwałą Nr 37/IV/2003 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 28 lutego 2003 r.

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

§ 34. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

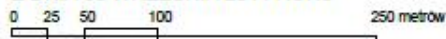
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Bugno



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA "BEMA" W GÓRZE KALWARII
SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 W SKALI 1:1000
 DO UCHWAŁY NR LXII/666/2014
 RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII
 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2014 ROKU



OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- nieprzeznaczalne linie zabudowy
- dominanta architektoniczna
- drzewa do zachowania
- projektowane szpalery drzew
- zwyklowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- MW** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej
- Uo** tereny zabudowy usług ościelowej
- Us** teren usług sportu / rekreacji
- ZP** tereny zieleni parkowej
- KG** teren parkingu samochodowego
- KDG** teren drogi publicznej klasy głównej
- KDZ** tereny dróg publicznych klasy zbliżonej
- KDL** tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD** tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDV** tereny dróg wewnętrznych

OZNACZENIA INFORMACYJNE NIEBUDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- granica strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 5444-A
- granica strefy sanitarnej od oświetlenia 50 m
- granica strefy sanitarnej od oświetlenia 150 m
- orientacyjny zasięg potencjalnego oddziaływania drogi krajowej
- istniejąca sieć wodociągowa
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
- projektowana sieć kanalizacji deszczowej
- granice działek ewidencyjnych



LEGENDA

Legenda	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
	nieprzeznaczalne linie zabudowy
	dominanta architektoniczna
	drzewa do zachowania
	projektowane szpalery drzew
	zwyklowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
Uo	tereny zabudowy usług ościelowej
Us	teren usług sportu / rekreacji
ZP	tereny zieleni parkowej
KG	teren parkingu samochodowego
KDG	teren drogi publicznej klasy głównej
KDZ	tereny dróg publicznych klasy zbliżonej
KDL	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDV	tereny dróg wewnętrznych
	granica strefy układu urbanistyczno-budowlanego miasta Góra Kalwaria wpisanego do rejestru zabytków pod nr 5444-A
	granica strefy sanitarnej od oświetlenia 50 m
	granica strefy sanitarnej od oświetlenia 150 m
	orientacyjny zasięg potencjalnego oddziaływania drogi krajowej
	istniejąca sieć wodociągowa
	istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
	istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
	projektowana sieć wodociągowa
	projektowana sieć kanalizacji sanitarnej
	projektowana sieć kanalizacji deszczowej
	granice działek ewidencyjnych

WYRYS ZE STUDIUM MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA
SKALA 1:10 000

granica terenu objętego planem

Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Bema" w Górze Kalwarii			
Wzrost: 1:1000			
Data: 30 września 2014 r.			
Miejscowość: Góra Kalwaria			
Projektant: [nazwa]			
Wzrost: [nazwa]			
Data: [nazwa]			
Miejscowość: [nazwa]			

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXII/666/2014
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 30 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „BEMA” W GÓRZE KALWARII**

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza, z dnia 3 stycznia 2014 r. w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Góry Kalwarii		Uwagi <i>Uzasadnienie do rozstrzygnięć</i>
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	29.05.2014	Sławomir Wojtun	<p>1. Zwiększenie określonego w § 14 ust. 5 d) wskaźnika intensywności zabudowy z 1.0 na minimum 2.0, co pozwoli na realizację w tym terenie budynków mieszkalnych dostosowanych do gabarytów otaczającej zabudowy wielorodzinnej o wys. 4-6 kondygnacji, zwłaszcza że plan dopuszcza na tym terenie realizację budynków do 20 m.</p> <p>2. Zwiększenie przyjętego w planie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 0,35 do 0,45.</p>	MW.18	§14 ust. 5 lit d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1.0	-	Uwaga nieuwzględniona w części	-	Uwaga nieuwzględniona w części	<p>Uwzględniona w części poprzez zwiększenie wiz. z 1.0 do 1.5. Nieuwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wiz do 2,0. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy wynika ze stanu zagospodarowania terenu i terenów przyległych. Część terenu MW.18 jest zabudowana zabudową mieszkaniową wielorodzinną, gdzie wiz. nie przekracza generalnie 1.0. Teren stanowi strefę przejściową pomiędzy istniejącą intensywniejszą zabudową, mieszkaniową wielorodzinną, gdzie wiz. obecnie wynosi 1,5, a jednorodziną, gdzie wiz. nie dochodzi do 1,0. Nie ma uzasadnienia, aby w tym terenie dopuścić wskaźnik 2,0, skoro w rejonie osiedla tak intensywna zabudowa nie występuje. W celu dostosowania parametrów zagospodarowania terenu do warunków ustalonych dla sąsiedniego terenu MW. 17, zwiększony zostanie wiz. do 1,5. Przyjęty wiz. nie ogranicza możliwości realizacji budynków o wysokości do 20m.</p>
				MW.18	§14 ust. 5 lit b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej	-	Uwaga nieuwzględniona w części	-	Uwaga nieuwzględniona w części	<p>Uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% do 40%. Nieuwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 45%. Przyjęta maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu MW.18 wynika ze stanu istniejącego, dla części terenu, gdzie zlokalizowane są budynki wielorodzinne, oraz zagospodarowania terenów sąsiednich. Ponieważ teren MW.18 stanowi strefę przejściową pomiędzy zabudową wielorodzinną i jednorodziną, nie ma uzasadnienia, aby dopuszczać na tym terenie istotne dla sąsiedztwa zagęszczenia zabudowy, wynoszące aż 45%.</p>

			3. Zapewnienie wjazdu na teren US-24 i U-19 z KGP-01.	US.24, U.19	W projekcie planu nie przewiduje się obsługi terenów przyległych z drogi KDG.01	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Droga KDG.01 stanowi drogę klasy głównej, z której z godnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają drogi publiczne i ich usytuowanie nie dopuszcza się obsługi działek budowlanych z dróg tej klasy. Oba wymienione w uwadze tereny mają zapewnioną prawidłową obsługę z innych dróg publicznych. Ponad to zarządca przedmiotowej drogi w swoim wniosku do planu wnosil o uniemożliwienie obsługi działek budowlanych z przedmiotowej drogi, która jest drogą krajową.
			4. Dopuszczenie parkowania w KDD-11 w rejonie garaży.	KDD.11	W projekcie planu nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KDD.11	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	W rejonie drogi KDD.11 nie ma istniejącego zespołu garaży, a jedynie zabudową jednorodzinną. Zgodnie z przepisami dotyczącymi dróg publicznych w ramach przeznaczenia terenu na cele drogi publicznej, w pasie drogowym może być zrealizowany parking.
2.	07.07.2014	Krystyna Cybulska	1. Skorygowanie odcinka KDW.15 w sposób prostopadły do ul. Chopina MN. 1 i MW.16 ze względu na użytkowników tej drogi i mieszkańców dwóch domów.	KDW.15	Droga wyznaczona na rysunku planu prostopadłe do ul. Chopina z obejściem istniejącego zespołu garaży.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Droga KDW.15 została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących wydzielonych działek drogowych i poszerzona o 1,5 m kosztem działki gminnej w sposób umożliwiający obejście zespołu garaży również kosztem działki gminnej. W projekcie planu został zaadaptowany istniejący układ drogowy osiedla, a bezpieczeństwo w ruchu drogowym w tym rejonie zostanie uregulowane odpowiednimi znakami drogowymi co nie jest przedmiotem planu.
			2. Obniżenie wysokości zabudowy MW.18 do maksymalnie 5 kondygnacji i 16m ze względu na intensywny ruch w rejonie ul. Chopina. (ulica jest dojazdem samochodów osobowych i autobusów do basenu).	MW.18	§14 ust. 5 lit f) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 20 m.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Intensywny ruch samochodów na ulicy Chopina nie ma przełożenia na wysokość zabudowy w sąsiedztwie. Linie zabudowy od ul. Chopina zostały wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych. Nie ma więc uzasadnienia do obniżenia wysokości zabudowy na terenie MW.18.
			3. Poszerzenie KDW.15 na odcinku przed garażami przy terenie MN.1 do 8 m ze względu na ograniczone możliwości manewrowe przy wjeździe i wyjeździe do garaży oraz umożliwienie swobodnego przejazdu samochodów służb usługowych.	KDW.15	Droga wewnętrzna o szerokości 6 m.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Osiedle zabudowy jednorodzinnej (atrialnej) przy ul. Chopina jest osiedlem istniejącym zagospodarowanym wraz z garażami i dojazdami do nich. Drogi wewnętrzne w projekcie planu zostały zaprojektowane na terenach wydzielonych działek drogowych istniejącego osiedla. Nie ma więc uzasadnienia do poszerzania istniejących dróg wewnętrznych kosztem działki gminnej.
			4. Prośba o rozważenie możliwości obsługi basenu od ul. Pijarskiej.	US.24, KDGP.01	W projekcie planu nie przewiduje się obsługi terenów przyległych z drogi KDG.01	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Droga KDG.01 stanowi drogę klasy głównej, z której zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają drogi publiczne i ich usytuowanie nie dopuszcza się obsługi działek budowlanych z dróg tej klasy. Oba wymienione w uwadze tereny mają zapewnioną prawidłową obsługę z innych dróg publicznych. Ponad to zarządca przedmiotowej drogi w swoim wniosku do planu wnosil o uniemożliwienie obsługi działek budowlanych z przedmiotowej drogi, która jest drogą krajową.

3.	07.07.2014	Jacek Bielawski	1. Skorygowanie przebiegu KDW.15 między MW.16 i MN.1 na odcinek prosty, prostopadły do ul. Chopina ze względu na brak dostatecznej widoczności i zagrożenie wypadkami przy objeździe garaży.	KDW.15	Droga wyznaczona na rysunku planu prostopadłe do ul. Chopina z objęciem istniejącego zespołu garaży.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Droga KDW.15 została zaprojektowana z wykorzystaniem istniejących wydzielonych działek drogowych i poszerzona o 1,5 m kosztem działki gminnej w sposób umożliwiający objęcie zespołu garaży również kosztem działki gminnej. W projekcie planu został zaadaptowany istniejący układ drogowy osiedla, a bezpieczeństwo w ruchu drogowym w tym rejonie zostanie uregulowane odpowiednimi znakami drogowymi co nie jest przedmiotem planu.
			2. Poszerzenie ul. KDW.15 do 8 m przed garażami MN.1 ze względu na poprawę obsługi komunikacyjnej całego osiedla ANKRA i dogodnego wjazdu do garaży.	KDW.15	Droga wewnętrzna o szerokości 6 m.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Osiedle zabudowy jednorodzinnej (atrialnej) przy ul. Chopina jest osiedlem istniejącym zagospodarowanym wraz z garażami i dojazdami do nich. Drogi wewnętrzne w projekcie planu zostały zaprojektowane na terenach wydzielonych działek drogowych istniejącego osiedla. Nie ma więc uzasadnienia do poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych kosztem działki miejskiej.
4.	07.07.2014	Aneta i Mariusz Kordas	1. Wniosek o usytuowanie wjazdu na nieruchomości 119/1 jedynie od strony ul. Chopina.	Działka ewidencyjna nr 119 / 1	§14 ust. 7 lit a) Obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami KDD.08, KDD.09, KDD.10	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Działka ewidencyjna nr 119/1 nie posiada dostępu do ul. Chopina, stad musi mieć zapewniony dostęp od strony innej drogi publicznej, w tym wypadku od ul. Fabianiego. W planie miejscowym nie można zakładać, jeśli nie zostało ustalone scalenie nieruchomości, że obsługa komunikacyjna nastąpi przez teren innej działki, jeśli nie jest ustanowiona dla tych działek służebność przejazdu. Służebność przejazdu jest ustanawiana na drodze sądowej, a nie w planie miejscowym. Ponadto ul. Fabianiego jest drogą publiczną klasy dojazdowej i nie ma żadnego uzasadnienia, aby nie mogła obsługiwać przyległych nieruchomości.
			2. Zachowanie linii wysokości budynków wysokich: zgodnie z obecnymi domami wielorodzinnymi oraz niższych zabudowań usytuowanych bliżej ul. Fabianiego (garaże na działce nr 119/5 i budynek jednorodzinny sąsiadujący z działką nr 119/1). Tym samym wysokość zabudowy zejdzie łagodnie do poziomu domów jednorodzinnych na osiedlu „Bema”.	Działka ewidencyjna nr 119/1, MW.18	§14 ust. 5 lit f) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 20 m.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest oddzielone od planowanego osiedla zabudowy wielorodzinnej drogą publiczną i pasem terenu wolnym od zabudowy o łącznej szerokości 22 m. Ponadto zabudowa wielorodzinna zlokalizowana będzie na północ od zabudowy jednorodzinnej, tym samym zabudowa wielorodzinna nie wpłynie na nasłonecznienie budynków jednorodzinnych. Na terenie MW.18 istnieje zabudowa wielorodzinna 5 kondygnacyjna. Projektowana zabudowa do 20 m wysokości nie będzie znacznie wyższa od istniejącej, i nie wpłynie negatywnie na swoje sąsiedztwo, zwłaszcza, że pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu uniemożliwiają zbyt intensywną zabudowę.
5.	07.07.2014	Włodzimierz Wasiak	1. Projektowane drogi wewnętrzne o szerokości 5-6m są zbyt wąskie i nie przewidują chodnika dla pieszych.	KDW.15	Droga wewnętrzna o szerokości 5-8 m.	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Osiedle zabudowy jednorodzinnej (atrialnej) przy ul. Chopina jest osiedlem istniejącym zagospodarowanym wraz z garażami i dojazdami do nich. Drogi wewnętrzne w projekcie planu zostały zaprojektowane na terenach wydzielonych działek drogowych istniejącego osiedla. Nie ma więc uzasadnienia do poszerzenia istniejących dróg wewnętrznych kosztem działki gminnej.

			2. Powstała w przyszłości wysoka zabudowa w bliskiej odległości od istniejących niskich budynków mieszkalnych w znacznym stopniu pogorszy wizerunek i warunki życia dla mieszkańców osiedla Bema.	MW.16	§12 ust. 4 lit f) ustala się maksymalną wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lokalizowanych wzdłuż dróg oznaczonych symbolami: KDZ.02, KDZ.03 nie więcej niż 15 m, wzdłuż drogi KDW.15 nie więcej niż 12 m	-	Uwaga nieuwzględniona	-	Uwaga nieuwzględniona	Teren MW.16 w obowiązującym planie przeznaczony jest na cele zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji. Obecnie utrzymano wysokość zabudowy dla zabudowy wzdłuż ul. Skierniewickiej i Budowlanych, a obniżono wzdłuż drogi wewnętrznej, co znacznie poprawia warunki sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową jednorodziną w stosunku do obowiązującego planu. Dodatkowo wyznaczono konieczność realizacji szpaleru drzew na granicy pomiędzy zabudową jednorodziną i wielorodziną.
6.	12.07.2014	Sławomir Wojtun	1. Uwaga odnośnie par. 14 pkt 5b max pow. zabudowy 45%. 2. Uwaga odnośnie par. 14 pkt 5c minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%. 3. Uwaga odnośnie par. 14 pkt 5d maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2.7 .	MW.18	§14 ust. 5 lit b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej §14 ust. 5 lit c) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej §14 ust. 5 lit d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej – 1.0	- - -	Uwaga nieuwzględniona w części Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona w części	- - -	Uwaga nieuwzględniona w części Uwaga nieuwzględniona Uwaga nieuwzględniona w części	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 35% do 40%. Nieuwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do 45%. Przyjęta maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu MW.18 wynika ze stanu istniejącego, dla części terenu, gdzie zlokalizowane są budynki wielorodzinne, oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich. Ponieważ teren MW.18 stanowi strefę przejściową pomiędzy zabudową wielorodziną i jednorodziną, nie ma uzasadnienia, aby dopuszczać na tym terenie istotne dla sąsiedztwa zagęszczenia zabudowy, wynoszące aż 45%. Teren MW.18 stanowi strefę przejściową pomiędzy zabudową wielorodziną i jednorodziną. Nieuzasadnione jest dalsze zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej i zagęszczenie zabudowy w stosunku do zaproponowanej w projekcie planu, a w szczególności w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z którym minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla przedmiotowego terenu wynosi 40%. Uwaga uwzględniona w części poprzez zwiększenie wiz. z 1,0 do 1,5. Nieuwzględniona w części dotyczącej zwiększenia wiz do 2,7. Przyjęty wskaźnik intensywności zabudowy wynika ze stanu zagospodarowania terenu i terenów przyległych. Część terenu MW.18 jest zabudowana zabudową mieszkaniową wielorodziną , gdzie wiz. nie przekracza generalnie 1.0. Teren stanowi strefę przejściową pomiędzy istniejącą intensywniejszą zabudową, mieszkaniową wielorodziną, gdzie wiz obecnie wynosi 1,5, a jednorodziną, gdzie wiz nie dochodzi do 1,0. Nie ma uzasadnienia, aby w tym terenie dopuścić wskaźnik 2,7, skoro w rejonie osiedla tak intensywna zabudowa nie występuje. W celu dostosowania parametrów zagospodarowania terenu do warunków ustalonych dla sąsiedniego terenu MW. 17, zwiększony zostanie wiz. do 1,5.

			4. Uwaga odnośnie p ar. 14 pkt 5f ustala się maksymalna wysokość zabudowy nie więcej niż 20 m /5 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe/.		§14 ust. 5 lit f) ustala się maksymalną wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego nie więcej niż 20 m	-	Uwaga nieuwzględniona w części	-	Uwaga nieuwzględniona w części	W projekcie planu nie ustalono wysokości budynku wyrażonej w m, a jedynie liczbę kondygnacji – do 6 kondygnacji.
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Bugno

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXII/666/2014
 Rady Miejskiej Góry Kalwarii
 z dnia 30 września 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.¹⁾) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1.1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379), inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” w Górze Kalwarii obejmują:

- 1) inwestycje docelowe, realizowane wzdłuż dróg publicznych, traktowane jako zadania wspólne, w tym: wybudowanie jezdni, chodników, wraz z uzbrojeniem technicznym, oświetleniem, zielenią przyuliczną i ewentualnymi zabezpieczeniami technicznymi, zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg publicznych na terenie przeznaczonym w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Określa się następujący sposób realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji musi przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym, m.in.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska oraz odpowiednimi rozporządzeniami;
- 2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.²⁾), o ile nie będzie naruszał ustaleń planu miejscowego;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, nie wyszczególnionych w § 2, będzie przedmiotem odrębnej umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, związanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „BEMA” w Górze Kalwarii, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.³⁾), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;
- 2) wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych będących drogami gminnymi finansowane będą z budżetu gminy lub przez inne podmioty, na podstawie odrębnych porozumień.

¹⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445; z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446; oraz z 2014 r. poz. 379, 768 i 1133

²⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 1238; Dz. U. z 2014 r. poz. 47, 457, 1101

³⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 938, 1646, Dz. U. z 2014 r. poz. 379, 911

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2006 r. Nr 123, poz. 858 ze zm.⁴⁾), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo kanalizacyjnego lub z budżetu miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu sieci i urządzeń telekomunikacyjnych będą realizowane zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych. Dz. U. Nr 106, poz. 675 ze zm.⁵⁾.

4. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych będą finansowane na podstawie art. 7 ust. 4 i ust. 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1059 ze zm.⁶⁾).

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zbigniew Bugno

⁴⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, Dz. U. z 2009 r. Nr 18, poz. 97; Dz. U. z 2010 r. Nr 47, poz. 278, Nr 238 poz. 1578

⁵⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2012 r. poz. 951,1256, 1445

⁶⁾Zmiany ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2013 r. poz. 984, Dz. U. z 2014 r. poz. 490, 900, 942, 1101