

Uchwała Nr
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
wsi Sobików – część wschodnia**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXII/758/2018 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 17 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia, zmienioną Uchwałą Nr LXXIX/702/2022 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 28 września 2022 r. oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętej uchwałą Nr XX/251/2025 Rady Miejskiej Góry Kalwarii z dnia 24 września 2025 roku, uchwała się co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Sobików – część wschodnia, zwany dalej planem, składający się z:

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

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

§ 2.1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połąciach, o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej ściany budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od lasu** – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu budynków od strony lasów; dopuszcza się jej przekroczenie z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce budowlanej położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności metodami nieprzemysłowymi;
- 8) **usługach związanych z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na: zbieraniu (w tym skupu surowców wtórnych), transporcie (w zakresie tymczasowego magazynowania odpadów przez transportującego), przetwarzaniu (odzysku lub unieszkodliwiania) odpadów.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej,
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
 - d) ZL – teren lasu,
 - e) ZLZ – teren zalesień,
 - f) R – teren rolny,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych,
 - h) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - i) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - j) KDW – teren drogi wewnętrznej.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

- § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 3) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu dla obszaru wydmy wskazanej na rysunku planu symbolem graficznym;
 - 4) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MNe, MN – jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) obowiązek zachowania ciągłości przepływu wód w terenach WS, z zastrzeżeniem pkt 6 oraz § 23 pkt 3;
 - 6) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia całości obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
 - 7) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami.
- § 7. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem znajduje się częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w granicach terenu 6ZL występuje obszar zagrożony ruchami masowymi – KRTZ nr 2423, dla którego obowiązują nakazy i zakazy odnośnie zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako obszary zmeliorowane obowiązuje zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub nieprzekraczalną linią zabudowy od lasu możliwość ich przebudowy, nadbudowy i remontu, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
 - d) jeżeli ustalenia szczegółowe dla danych terenów nie stanowią inaczej, wysokość obiektów budowlanych do 16 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest zabudowa,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa ruchu drogowego.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalną powierzchnię działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi oraz przyłączenia do działek sąsiednich.

§ 10. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz zabudowy dla obszaru zagrożonego ruchami masowymi oraz obszaru wydm w granicach terenu 6ZL.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi klasy zbiorczej, dojazdowej oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDD, KDW;

- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt. 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi przylegające do obszaru objętego planem;
- 3) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) dla dojazdów określonych w pkt. 3 ustala się:
 - a) minimalną szerokość – 6,0 m;
 - b) dla dojazdów nieprzelotowych, dłuższych niż 50 m, zakończenie placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m.
- 5) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,
 - d) dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych,
 - d) podczyszczanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, o średnicy nie mniejszej niż 250 mm, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego i gospodarki ściekowej,
 - poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz projektowanej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i rozporządzeń w sprawie sieci gazowej,
 - c) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku symbolem ZL,
 - d) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 150 kW – ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. e,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wykorzystujących energię odnawialną, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 8) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa telekomunikacyjnego;
- 9) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu odpadów.

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

- 1) 7% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MNe, MN;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZN, ZL, ZLZ, WS, KDZ, KDD, KDW.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, związane z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, związanych z realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie budowy i utrzymania dróg.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
- f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MNe, 9MNe** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 10 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 5000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 35 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: 12 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych:
 - budynków mieszkalnych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°,
 - budynków usługowych, gospodarczych i garażowych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 42°;
- 4) w odniesieniu do zabudowy istniejącej obowiązek stosowania ustaleń pkt 3 odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny,
 - b) dopuszczenie wyznaczania dojazdów nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej przylegającej do terenu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) w terenie 6ZL zakaz lokalizacji obiektów budowlanych na obszarze wydm oraz na obszarze zagrożonym ruchami masowymi, oznaczonymi na rysunku planu;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZLZ, 2ZLZ, 3ZLZ:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zalesienie;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R**:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rola;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w terenach: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS dopuszcza się realizację przepustów, kładek pieszych i pieszo-jezdnymi w celu obsługi komunikacyjnej przyległych terenów;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej: obsługa terenów z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów oraz poprzez sąsiednie tereny.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z §11 pkt 5;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

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