

„SOL-AR” arch. Jerzy Solarek
PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
02 - 856 Warszawa, ul. Ludwinowska 1/14
tel/fax 022 644- 13 - 54 ,biuro@sol-ar.pl

Załącznik nr 1
do uchwały nr LVIII/635/2014
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 27 czerwca 2014 roku

FORMA UJEDNOLICONA
Z WYRÓŻNIENIEM ZMIAN

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

(ze zmianą dot.: FRAGMENTÓW WSI: WSI ALEKSANDRÓW I LININ)

SPORZĄDZAJĄCY – BURMISTRZ MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

Z E S P Ó Ł P R O J E K T O W Y

generalny projektant:

dr inż. arch. Krystyna Solarek

zagospodarowanie przestrzenne:

mgr inż. arch. Jerzy Solarek

mgr inż. arch. Barbara Jaworska

mgr inż. arch. Agata Stępień

[mgr inż. arch. Patrycja Warot](#)

[mgr Karina Stańczak](#)

prof. dr hab. arch. Wanda Śliwińska-
Ładzińska

inżynieria i komunikacja:

mgr inż. Tomasz Churski

inż. Henryk Ryszewski

inż. Adam Skrajny

ochrona środowiska:

dr Michał Fic

Warszawa – czerwiec 2014 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OKREŚLONE W STRATEGII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA	str. 2
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	str. 4
2. KIERUNKI I WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	str. 11
2.1. <i>OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</i>	str. 13
2.2. <i>STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI</i>	str. 17
2.3. <i>OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA</i>	str. 20
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	str. 21
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	str. 26
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	str. 30
5.1. <i>SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO</i>	str. 31
5.2. <i>SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</i>	str. 31
6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH	str. 33
7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 33
8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²	str. 34
9. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str. 34
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	str. 35
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	str. 36
12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI	str. 38
13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY	str. 39

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OKREŚLONE W STRATEGII ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA I GMINY GÓRA KALWARIA

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości, jest uchwalona w październiku 2002 roku „Strategia zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria” (Uchwała Nr 506/L/2002 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 9 października 2002 roku). Zgodnie z tym dokumentem nadrzędny cel rozwoju gminy wyraża się w haśle:

„Góra Kalwaria - podwarszawska gmina o bogatych tradycjach historycznych, przyjazna mieszkańcom i przybywającym, gwarantująca godne życie z zachowaniem walorów krajobrazowych, w harmonii z wymogami zrównoważonego rozwoju, stanowiąca atrakcję dla wszystkich”.

Realizację celu nadrzędnego zapewni osiągnięcie następujących celów strategicznych:

1. Ład ekologiczny: odtworzenie i zachowanie czystego środowiska umożliwiającego wykorzystanie turystycznych, rekreacyjnych i historycznych walorów miasta i gminy przy zachowaniu produkcji sadowniczej i możliwości utylizacji odpadów w nowo wybudowanym, wzorcowym zakładzie Łubna II;
2. Ład gospodarczy: osiągnięcie wysokiego poziomu gospodarczego gminy zgodnego z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie dogodnych warunków do pozyskania inwestorów;
3. Ład społeczny: tak ukierunkować wysiłek mieszkańców, aby osiągnąć dobry poziom wykształconego, zdrowego i kulturalnego społeczeństwa, o wysokim poziomie poczucia bezpieczeństwa z jasną perspektywą dalszego rozwoju.

cele szczegółowe:

ochrona środowiska:

(ważniejsze problemy w tym zakresie dotyczące zagospodarowania przestrzennego to: problem ochrony Łubnej I, brak obwodnicy miasta, ścieżek rowerowych, ekologicznych oczyszczalni ścieków, mała ilość terenów zielonych, nie wykorzystane dla rekreacji starorzecza, brak skutecznej ochrony i zagospodarowania zabytków, słaby rozwój agroturystyki)

1. wdrożenie kompleksowego systemu zbierania i utylizacji odpadów
2. ochrona wód powierzchniowych i podziemnych
3. stworzenie sprzyjających warunków dla rozwoju ekologicznego rolnictwa
4. prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej i wykorzystanie lasów jako terenów rekreacyjnych
5. planowy rozwój agroturystyki
6. ochrona regionalno - historycznych zasobów miasta

gospodarka:

(ważniejsze wymienione problemy w tym zakresie dotyczące planowania przestrzennego to: słaba komunikacja lokalna i regionalna, utrudniony ruch do i z Warszawy, brak obwodnicy miasta, słaba infrastruktura techniczna, mało terenów dla działalności gospodarczej i budownictwa mieszkaniowego, brak planów miejscowych, brak oferty turystycznej, brak terenów rekreacyjnych, brak przemysłu rolno - spożywczego)

1. budowa, rozbudowa i modernizacja infrastruktury drogowej lokalnej oraz dróg dojazdowych do gminy
2. rozwój infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod przyszłe inwestycje
3. stworzenie dogodnego klimatu dla inwestowania
4. zapewnienie korzystnych warunków do rozwoju turystyki
5. zintensyfikowanie działań mających na celu promocję gminy.

strefa społeczna:

(ważniejsze problemy w tym zakresie dotyczące zagospodarowania przestrzennego to: likwidacja zakładów pracy i brak nowych, brak mieszkań w tym mieszkań socjalnych, brak klubów młodzieżowych w mieście i na wsi, słaba komunikacja lokalna i regionalna, brak ścieżek rowerowych, brak terenów rekreacyjnych, mały zakres usług medycznych, nie wykorzystane dla rekreacji starorzecze, brak hali widowiskowo - sportowej, słabo wyeksponowane walory turystyczne miasta i gminy)

1. zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców gminy
2. zmniejszenie bezrobocia i przeciwdziałanie zwiększającej się strefie ubóstwa mieszkańców
3. zwiększenie stopnia rozwoju mieszkalnictwa

4. rozwój systemu oświaty i rozbudowa infrastruktury szkół
5. podniesienie jakości opieki zdrowotnej
6. wspieranie inicjatyw kulturalnych oraz sportu i rekreacji.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria, w tym ustalenia dotyczące rezerwowania terenów pod zadania gminne i proporcji terenów przeznaczanych dla poszczególnych funkcji wyznacza się w ścisłym powiązaniu ze „Strategią zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria” i w ten sposób, by umożliwić realizację postawionych w niej celów – celu nadrzędnego, celów strategicznych i szczegółowych.

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Góra Kalwaria, a także wymienionych celów i priorytetowych kierunków rozwoju, zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy:

- Zachowuje się i wzmacnia wszystkie zbadane i potwierdzone powiązania z otoczeniem: ekologiczne, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne.
- W celu prawidłowego kształtowania sieci osadniczej dla nowych zespołów zabudowy określa się granice pomiędzy terenami otwartymi (wyłączonymi spod zabudowy lub z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy) i zagospodarowania a zurbanizowanymi.
- Planowana struktura przestrzenna gminy zachowuje wyważone relacje między powierzchniami przeznaczanymi pod zabudowę mieszkaniową (60% nowych terenów urbanizowanych) oraz terenami miejsc pracy o funkcji usług, produkcji i składów (25% nowych terenów urbanizowanych), a także rekreacji (15%).
- Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych lub terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji.
- Uznaje się za konieczne ograniczenie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej i rekreacyjnej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowo - produkcyjnej przy ważnych trasach komunikacyjnych, poprzez wyznaczenie miejsc i warunków nowych inwestycji.
- Tworzy się hierarchiczną sieć ośrodków handlowo – usługowych, w których najsilniejszą pozycję będzie zajmowało centrum miasta Góra Kalwaria, jako ośrodek o ponadlokalnym znaczeniu i zasięgu oddziaływania.
- Przewidziano, że zaludnienie miasta i gminy wynikające z przyrostu naturalnego będzie równe lub niższe od stanu istniejącego, jednak przy prognozowaniu rozwoju

uwzględniono trendy deglomeracyjne aglomeracji Warszawy; Optymistyczne prognozy, zakładające: spadek liczby zgonów, wzrost liczby urodzeń i wzrost salda migracji, przewidują, że liczba mieszkańców miasta i gminy wyniesie w roku 2020 maksymalnie 28 tysięcy osób.

- Wyznacza się nowe tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy, kierując się zarówno możliwościami wyposażenia terenów w media, stopniem zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych. Większość obszarów największego zainteresowania inwestorów to dobrze skomunikowane i częściowo uzbrojone tereny północne i północno - zachodnie gminy. Równocześnie właśnie w tym rejonie występuje najwięcej ograniczeń przyrodniczych.
- Wyznacza się tereny dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy.
- Wyznacza się tereny przeznaczone dla realizacji nowych inwestycji w mieście i gminie, konkurencyjnych w stosunku do gmin sąsiednich, z zakresu mieszkalnictwa, drobnej wytwórczości, biur, składów i zakładów produkcyjnych.
- Wskazuje się tereny koncentracji obiektów usługowych w celu zwiększenia ilości usług komercyjnych i socjalnych w mieście i gminie.
- W celu ograniczenia zjawiska likwidowania we wsiach sklepów z podstawowymi artykułami spożywczymi i przemysłowymi, przy ogólnym słabym wyposażeniu w usługi, wskazuje się konieczność wprowadzania w m.p.z.p. elastycznych zapisów dotyczących możliwości realizacji usług podstawowych na terenach zabudowy wiejskiej.
- Wyznacza się obszary przewidziane do zabudowy i zagospodarowania, wyodrębiając je według ustaleń dotyczących funkcji i zasad zagospodarowania, według tabeli zamieszczonej w pkt.2
- Przewiduje się utrwalenie cech poszczególnych (głównych dla gminy) trzech stref funkcjonalnych z zachowaniem charakteru ich zagospodarowania, tj.: strefę terenów upraw rolnych i sadowniczych - na południu i wschodzie, strefę terenów rekreacyjnych, mieszkaniowych oraz lasów i terenów otwartych - na zachodzie i południowym zachodzie, strefę usługowo - produkcyjną i serwisową - na północy oraz wzdłuż dróg krajowych i wojewódzkich. Z w.wym. podziału wyodrębnia się strefa centralna miasta Góra Kalwaria i miejscowości Czersk oraz strefa doliny Wisły w międzywalu. Poniżej zamieszczono charakterystykę poszczególnych stref:

a. strefa centralna miasta Góra Kalwaria i miejscowości Czersk

Miasto Góra Kalwaria to ośrodek administracyjno – usługowy, skupiający najważniejsze obiekty służące funkcjom o charakterze miejskim, jak również obsługującym całą gminę. Charakteryzuje się największym bogactwem miejsc i obiektów o pierwszorzędym znaczeniu dla historii i kultury miasta oraz regionu. Powiązany z miastem Czersk jest wsią o dużej

wartości historycznej, kulturowej i krajobrazowej. Przy rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej może stać się istotnym ośrodkiem osadniczym w gminie.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu Góry Kalwarii obejmują:

- ochronę i rewaloryzację historycznego układu urbanistycznego oraz rewaloryzację historycznych kwartałów z możliwością uzupełnień, a także kontynuację zasady kwartału urbanistycznego przy kształtowaniu nowych terenów zabudowy,
- rewaloryzację zabytkowych koszar i ich adaptację dla potrzeb ogólnomiejskich i gminnych,
- renowację istniejącej i tworzenie nowej zieleni miejskiej, w tym parków i skwerów miejskich, zieleni przyulicznej i zieleni skarpy wiślanej oraz zabytkowych cmentarzy,
- priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej oraz wprowadzenie usług w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów,
- zagospodarowanie nowych terenów w sposób adekwatny do charakteru miasta i z udziałem funkcji miastotwórczych oraz przestrzeni publicznych,
- zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych i transportowych w centrum miasta.

Najważniejsze obszary przewidziane do zmian i przekształceń, to, m.in.:

- dawne koszary byłej jednostki wojskowej przy ul. Dominikańskiej,
- otoczenie ulic, stanowiących historyczny układ krzyża łaćńskiego, tj. Pijarskiej-Dominikańskiej i Kalwaryjskiej – Piłsudskiego – 3-go Maja,
- tereny skarpy i przyskarpowe aż do ciągu ulic: Pijarska – Dominikańska,
- modernizacja osiedla mieszkaniowego „Pijarska” i „Skierniewicka”,
- nowe tereny zabudowy osiedli, w tym osiedla Marianki i Rybie,
- lokalizacja targowiska miejskiego i jego zagospodarowanie z zachowaniem standardów odpowiednich do charakteru miasta i jego historycznej wartości,
- lokalizacja funkcji sportu, turystyki i rekreacji na terenach Wspólnoty Gruntowej.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie centralnej miasta Góra Kalwaria to tereny oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • M • MW • M/U1 • U • ZP • ZC • UP.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu Czerska obejmują:

- ochronę i rewaloryzację historycznego układu urbanistycznego z możliwością uzupełnień,
- stosowanie zasady kwartału urbanistycznego przy kształtowaniu nowych terenów zabudowy,
- renowację istniejących i tworzenie nowych terenów zieleni, w tym skwerów miejskich, zieleni przyulicznej i zieleni Skarpy Wiślanej,

- priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej oraz usług z zakresu turystyki i gastronomii, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i Placu Tysiąclecia,
- zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych i transportowych.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie centralnej Czerska to tereny oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • Mn1 • U • ZP• UP .

b. strefa terenów upraw rolnych i sadowniczych

Tereny upraw rolnych i sadowniczych przeważają w południowej i wschodniej części gminy, znajdują się zarówno poniżej, jak i powyżej Skarpy Wiślanej. Występowanie bardzo dobrych gleb najwyższych klas bonitacyjnych, jak i wieloletnie lokalne tradycje w uprawie sadów są przesłanką do wyznaczenia obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej i jej ochrony.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- ograniczenie możliwości zabudowy na terenach upraw rolnych i sadowniczych (w tym możliwości lokalizacji zabudowy siedliskowej) i koncentrowanie nowej zabudowy w wyznaczonych miejscach,
- wyznaczenie terenów dla kontynuacji, uzupełniania i podwyższania standardów zabudowy wzdłuż istniejących dróg publicznych, w miejscach wskazanych w rysunku studium,
- wyznaczenie terenów kształtowania ośrodków wiejskich z uzupełnianiem i kontynuacją istniejącej zabudowy,
- utrzymanie istniejących i promowanie nowych zakładów przetwórstwa rolnego i produkcji rolnej z dopuszczeniem ich przekształceń,
- promowanie gospodarstw agroturystycznych przy zachowaniu wytycznych dla zabudowy mieszkaniowej .

Najważniejsze obszary przewidziane do koncentracji zabudowy mieszkaniowej (głównie siedliskowej i agroturystyki) oraz usług podstawowych to wsie: Coniew, Potycz, Pęcław, Sobików i Cendrowice, Brzeście. Zwarte kompleksy terenów upraw rolnych i sadowniczych wskazuje się w sołectwach: Podosowa, Pęcław, Potycz, Podgóra, Coniew, Borki, Ostrówek, Buczynów, Aleksandrów, częściowo Wólka Dworska, Podłęczce, Wincentów, Brzeście – część wschodnia, Moczydłów – część wschodnia, Czersk – tereny poniżej skarpy wiślanej, Brzumin, Kępa Radwankowska, Królewski Las, Linin, Czaplin oraz częściowo: Czaplinek, Sobików, Cendrowice, Obręb.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie upraw rolnych i sadowniczych to tereny oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • Mr 1 • Mr 2 • R1 • R2

c. strefa terenów rekreacyjnych, mieszkaniowych oraz lasów i terenów otwartych

Na terenach położonych głównie w północnej i zachodniej części gminy kształtują się zespoły zabudowy rozwijające się w oparciu o naturalne walory obszaru, w tym położenie blisko granic administracyjnych Warszawy i miasta powiatowego Piaseczno, atrakcyjny krajobraz wzbogacony licznymi lasami, korzystne warunki środowiska. Na te elementy w przyszłości nałoży się walor dobrej dostępności komunikacyjnej - po podwyższeniu parametrów technicznych drogi krajowej nr 79 Warszawa – Góra Kalwaria oraz po realizacji i uzupełnieniu sieci dróg powiatowych i gminnych.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu strefy terenów rekreacyjnych, mieszkaniowych oraz lasów i terenów otwartych obejmują:

- ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień,
- ochronę walorów dolin rzecznych i zakaz zabudowy w ich obszarze,
- wyznaczenie terenów dla kontynuacji, uzupełniania oraz podwyższania standardów istniejącej zabudowy, a także terenów dla nowej zabudowy,
- wskazanie terenów dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej – w tym zabudowy jednorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej na ponad normatywnych działkach, z priorytetem zachowania wartości krajobrazowych terenu,
- wskazanie obszarów lokalizacji nowych bądź adaptacji istniejących obiektów i urządzeń sportu, rekreacji i agroturystyki,
- zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych i transportowych we wsiach: Dobiesz, Wojciechowice, Czachówek, Julianów, Krzaki Czaplinskowskie, Obręb oraz ograniczanie sytuowania takich obiektów w pozostałych wsiach strefy, w szczególności we wsiach Solec, Sierzchów, Tomice, Kąty i Czarny Las.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie terenów rekreacyjnych, mieszkaniowych oraz lasów i terenów otwartych to obszary oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • Mn 1 • Mn 2 • Mn3 • Mn4 • Mn5 • M/U2 • L1 • L2 • Zp • R2.

Najważniejsze obszary dla zabudowy o charakterze strefy terenów rekreacyjnych, mieszkaniowych oraz lasów i terenów otwartych to wsie i ich okolice, takie jak: Dobiesz, Wojciechowice, Sierzchów, Czarny Las, Czachówek, Julianów, Krzaki Czaplinskowskie, Karolina – część zachodnia, Ługówka, część sołectw: Kąty, Tomice, Baniocha, Solec, Brzeście, Sobików, Cendrowice, Wólka Załęska, Linin, Mikówiec, Czersk (część zachodnia), a także tereny pomiędzy rzeką Czarną a lasem we wsi Obręb.

d. strefa usługowo- produkcyjna i serwisowa

W północno – zachodniej części gminy oraz na północno- zachodnim skraju miasta Góra Kalwaria, a także wzdłuż ważniejszych tras komunikacyjnych – dróg krajowych i wojewódzkich wyodrębnia się obszary należące do strefy usługowo – produkcyjnej

i serwisowej. Obecnie znajduje się w niej wiele zróżnicowanych funkcjonalnie i nieuporządkowanych terenów i obiektów - głównie usług, składów, przetwórstwa i produkcji. W tej części również znajduje się zakład utylizacji odpadów Łubna oraz wieś Baniocha - duży ośrodek osadniczy bez wykształconych przestrzeni publicznych i właściwej komunikacji o funkcji mieszkaniowo – usługowej. Ta strefa powinna być porządkowana i rozbudowana według nowych standardów i z priorytetem właściwego kształtowania przestrzeni publicznych i półpublicznych, tworząc miejsca rozwoju przedsiębiorczości, wytwórczości i nowych technologii, dając miejsce pracy mieszkańcom gminy oraz umożliwiając jej dynamiczny rozwój.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- wyznaczenie terenów dla perspektywicznego rozwoju funkcji produkcyjnej, składów, drobnej wytwórczości i usług komunikacyjnych oraz umożliwienie adaptacji istniejących obiektów w celu podwyższania standardów ich funkcjonowania,
- koncentrowanie opisanych funkcji wzdłuż dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych (z dostępnością poprzez drogi serwisowe lub odbarczające), na terenach po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych i spółdzielniach specjalistycznych, w rejonie stacji kolejowych i w miejscach gdzie rozwój tych funkcji został już zapoczątkowany, o ile nie będzie to kolidowało z funkcją zabudowy mieszkaniowej,
- promowanie lokalizacji parków technologicznych i inkubatorów przedsiębiorczości,
- lokalizację zabudowy o funkcji mieszanej: usługowo – mieszkaniowej w otoczeniu terenów przemysłowych, w celu rozwoju małych przedsiębiorstw,
- uzupełnianie, modernizację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, sąsiadującej z terenami produkcyjnymi, wraz z podejmowaniem działań w celu jej ochrony przed uciążliwościami, jakie może powodować funkcjonowanie obiektów na takich terenach,
- rekultywację dawnych glinianek, zagospodarowanie ich zielenią dla celów usług, wypoczynku oraz sportu i włączenie części z nich w system terenów rekreacji dla strefy,
- promowanie business – parków, jako najlepszej formy wprowadzania funkcji laboratoryjnych, biurowych, nauki i współczesnych technologii w powiązaniu z zielenią,
- wskazanie terenów możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przewidzianych dla usług handlu, ale też gastronomii, rozrywki, sportu, nauki, usługi specjalistyczne, usługi związane z obsługą komunikacji i transportu, biura,

- rekultywację byłego wysypiska śmieci Łubna I i realizację zakładu utylizacji odpadów Łubna II według najnowszych technologii, nie powodujących uciążliwości dla środowiska ,
- adaptację, rozbudowę i stałe podnoszenie standardów (w miarę rozwoju nowych technologii) oczyszczalni ścieków Moczydłów i przepompowni ścieków w Baniosze (docelowo przewidzianej jako oczyszczalnia ścieków).

Najważniejsze obszary przewidziane do koncentracji zabudowy o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i urządzeń infrastruktury technicznej, to: część wsi Szymanów, Łubna, Baniocha, sołectwo Moczydłów – część zachodnia i Moczydłów PGR, część miasta Góra Kalwaria (rejon ul. Adamowicza) Czaplinek i Czaplin przy drodze wojewódzkiej nr 50, Mikówiec – rejon ul. Adamowicza oraz Kąty i Tomice w rejonie Europejskiej, wschodnia część wsi Karolina, część wsi Potycz i Dębówka, rejon skrzyżowania z drogą powiatową nr 79 we wsi Solec.

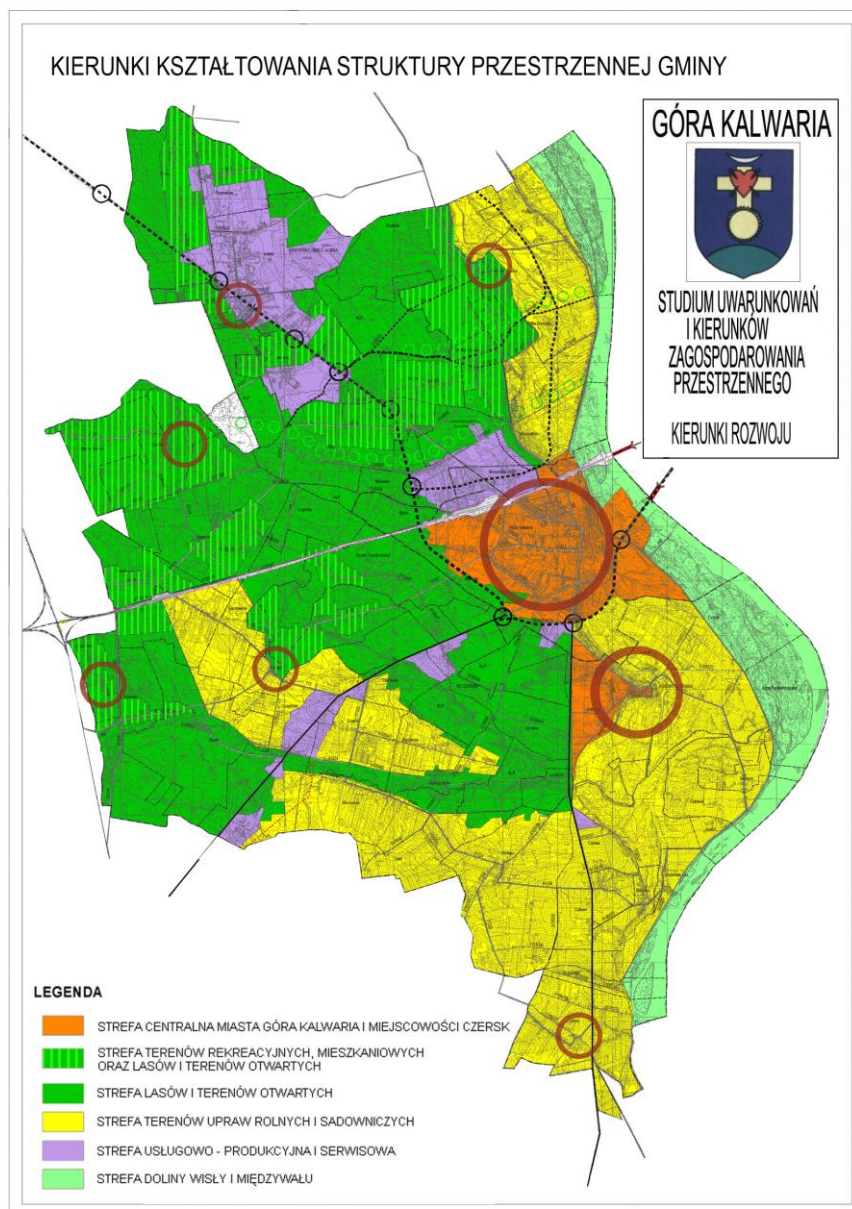
Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie usługowo – przemysłowej i serwisowej to obszary oznaczone (wg punktu 3) symbolami: • P 1 • P 2 • O2 • O1 • K1 • M/U2 • U • US • UZ • UC • Mn 1.

e. strefa doliny Wisły w międzywalu

Rzeka i dolina Wisły tworzą bardzo silny i znaczący ciąg ekologiczny, łączący wiele ekosystemów Mazowsza. Stanowi on przy tym fragment międzynarodowego korytarza ekologicznego łączącego Bałtyk z dorzeczem Dniestru i Dunaju, mającego ogromne znaczenie dla wędrówek ptaków. Jest ostoją gniazdowania ornitofauny, czego dowodem są liczne rezerваты przyrody oraz miejscem zimowania rzadkich gatunków ptaków wodnych ze Skandynawii. Naturalna Wisła buduje różnorodność gatunkową i siedliskową, w tym ginących w Europie łągów. Teren ten jest całkowicie wyłączony spod zabudowy i objęty różnymi formami ochrony, tj.:

- 1) strefa szczególnej ochrony ekologicznej Warszawskiego Obszaru Krajobrazu Chronionego,
- 2) rezerwat Łachy Brzeskie,
- 3) obszar „Natura 2000”.

Przewiduje się ochronę tego terenu i objęcie go całkowitym zakazem zabudowy, przekształceń lub użytkowania, powodującego zmiany w zagospodarowaniu oraz uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem terenów „Brzanki” oraz terenów podskarpowych miasta Góra Kalwaria, a w szczególności portu rzeczno, gdzie dopuszcza się realizację funkcji usługowych – sportu, turystyki, rekreacji i gastronomii.



2. KIERUNKI I WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

Ustala się przeznaczenie i warunki użytkowania obszarów, wyznacza się również wskaźniki zabudowy, opierając się na analizach:

- istniejącego zagospodarowania obszarów,
- uchwalonych i opracowywanych planów miejscowych,
- wymogów ochrony środowiska.

Udział poszczególnych obszarów w powierzchni całej gminy (wraz z miastem), z podziałem na kategorie, opisane dalej, prezentuje poniższa tabela:

OZNACZENIE	KATEGORIA TERENU	POWIERZCHNIA	PROCENT POWIERZCHNI GMINY (WRAZ Z MIASTEM)
R1	tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 3,5 ha	2929 ha	20,18 %
R2	tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej przy areale > 1,0 ha	1102 ha	7,59 %
	tereny istniejących lasów	2586 ha	17,82 %
L1	tereny rolne planowane do zalesień	575 ha	3,96 %
	tereny zieleni urządzonej oraz tereny dolin rzecznych i skarpy Wisły (wraz z Wisłą)	1989 ha	13,71 %
Zd	tereny ogródków działkowych	29 ha	0,20 %
Zc1	tereny istniejących cmentarzy	11 ha	0,08 %
Zc2	tereny projektowanych cmentarzy	10 ha	0,07 %
Zp	projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody	14	0,10 %
Razem tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania		9245 ha	63,71 %
Mn1	tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną	496 ha	3,42 %
MN1	tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej	17	0,12
Mn2	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej	1067 ha	7,35 %
Mn3	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej w zabudowie ekstensywnej	128 ha	0,88 %
Mn4	tereny przeznaczone dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej na ponad normatywnych działkach	33 ha	0,23 %
Mn5	tereny rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej	12 ha	0,08 %
M	tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góry Kalwarii	289 ha	1,99 %
MW	tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym osiedlowej na terenie miasta Góry Kalwarii	30 ha	0,21 %
M/U1	tereny adaptacji i uzupełnień istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usług miasta Góry Kalwarii	168 ha	1,16 %
M/U2	tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej	107 ha	0,74 %
M/U/P1	tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usług	24 ha	0,17 %
Mr1	tereny zabudowy siedliskowej	379 ha	2,61 %
Mr2	tereny zabudowy siedliskowej w ośrodkach wiejskich	51 ha	0,35 %
U	tereny koncentracji usług	278 ha	1,92 %
UP	tereny usług publicznych lokalnych	9 ha	0,06 %
US	tereny istniejących i planowanych usług z zielenią towarzyszącą	558 ha	3,85 %
UZ	tereny planowanych usług z towarzyszeniem zieleni	5 ha	0,03 %
UC	obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	7 ha	0,05 %
P1	tereny istniejącego przemysłu i składów	953 ha	6,57 %
P2	tereny dla perspektywicznego rozwoju zabudowy przemysłu i składów	535 ha	3,69 %
O	tereny wysypiska i zakładu utylizacji śmieci Łubna	44 ha	0,30 %
K	tereny przepompowni ścieków i oczyszczalni	76 ha	0,52 %
Razem tereny zabudowane i zainwestowane oraz przewidziane do zabudowy i zagospodarowania		5266	36,29 %
RAZEM MIASTO I GMINA		14511 ha	100,0 %

2.1. OBSZARY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- A) W części rysunkowej Studium wskazano i oznaczono główne kategorie terenów, różnicując je ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości przekształceń. Granice uwidocznione na rysunku, jak i wskaźniki podane w części tekstowej, należy traktować jako wytyczne, a ostateczny przebieg granic terenów i wielkości wskaźników zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy czym:
- granice terenów leśnych należy przyjmować zgodnie z aktualną ewidencją gruntów;
 - granice terenów zielonych wzdłuż rowów i rzek oraz oczek, stawów i innych zbiorników wodnych (tereny dolin rzecznych) wyznaczać o minimalnej szerokości 20 m licząc od ich brzegu oraz włączając w ich obszar przyległe tereny podmokłych łąk, zabagnień, zadrzewień, itp.
- B) Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku Studium obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tabelicy 1 lub zgodnie z legendą. Temu kierunkowi winne być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne kierunki przeznaczenia, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nimi harmonijnie współistnieć.
- C) Wskaźnik intensywności zabudowy jest to stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych budynków do powierzchni obszaru i powinien być bilansowany dla terenów wyznaczonych granicami na rysunku na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Definicje pozostałych wskaźników zabudowy zawarte są w przepisach odrębnych.
- D) Dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów innego niż określone w ppkt B, chyba, że ustalenia studium stanowią inaczej.
- E) Wyznacza się tereny usług publicznych – tj. tereny, na których lokalizowane będą obiekty związane z realizacją zadań własnych samorządu terytorialnego oraz inwestycje celu publicznego w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- F) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla wsi Łubna, Tomice i Brzeście należy uwzględnić obszar ograniczonego użytkowania wokół składowiska odpadów komunalnych „Łubna” wyznaczony Uchwałą nr XXI/1/2000 Rady Powiatu Piaseczyńskiego z dnia 27 lipca 2000 r w zakresie dotyczącym obszarów ww. planów.

OZNACZENIE TERENU	FUNKCJA TERENU , PODSTAWOWE USTALENIA, WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
Mn 1	<p><u>Tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej</u></p> <p>a) kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy (•standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa; sporządzenie planów miejscowych nie jest niezbędne, zaleca się jednak sporządzanie planów miejscowych dla obszarów Mn1 łącznie z sąsiadującymi z nimi obszarów Mn 2), b) nowa zabudowa na podstawie obowiązujących planów miejscowych – według wyznaczonych w nich wskaźników i standardów, a przy ewentualnych zmianach tych planów – według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako Mn2.</p> <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
MN1	<p><u>Tereny przeznaczone dla kontynuacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej</u></p> <p>kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy – według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako Mn2.</p> <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
Mn 2	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej:</u></p> <p>a) działki budowlane o powierzchni • ok. 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 500 m² dla zabudowy bliźniaczej,</p> <p>b) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje,</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6,</p> <p>d) orientacyjny procent terenów biologicznie czynnych •50%-70%.</p> <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
Mn 3	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki) :</u></p> <p>a) działki budowlane o powierzchni • 2 000 m² –3 500 m² ,</p> <p>b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje,</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3,</p> <p>d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%.</p> <p>Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
Mn 4	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji mieszkaniowej z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej oraz dla zabudowy o charakterze rekreacyjnym i agroturystyki) na działkach ponad normatywnych,</u></p> <p>a) działki budowlane o powierzchni • 5000 m² ,</p> <p>b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje,</p> <p>c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3,</p> <p>d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%.</p> <p>Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
Mn 5	<p><u>Tereny rekreacji indywidualnej i zabudowy mieszkaniowej - zagospodarowanie i zabudowa</u></p> <p><u>przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego, z dopuszczeniem usług rekreacji, sportu i turystyki oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,</u></p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3,</p> <p>b) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 60%,</p> <p>c) maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 8 m,</p> <p>d) działki budowlane o powierzchni • ok. 500 m²,</p>

	Na działkach zalesionych i zadrzewionych ustala się obowiązek zachowania leśnego charakteru zagospodarowania.
M	<p><u>Tereny adaptacji i kontynuacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej wielorodzinnej miasta Góra Kalwaria</u> kontynuacja, uzupełnianie oraz podwyższanie standardów istniejącej zabudowy wzdłuż ulic i w kwartałach już zabudowanych, nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • czterech kondygnacji , b) maksymalna intensywność zabudowy •1,0, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 40%. <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
MW	<p><u>Tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tym osiedlowej miasta Góra Kalwaria</u> nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • sześciu kondygnacji , b) maksymalna intensywność zabudowy •1,5, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 40%. <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.</p>
M/U 1	<p><u>Tereny adaptacji, uzupełnienia i rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej miasta Góra Kalwaria.</u> Jako obowiązującą wskazuje się zasadę kontynuacji kwartału urbanistycznego przy kształtowaniu nowych terenów zabudowy. Wskazuje się priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej oraz wprowadzanie usług w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów. Proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie są wymieniane jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Nowa zabudowa realizowana wyłącznie na podstawie planów miejscowych, które winny wskazać wskaźniki i standardy dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • czterech kondygnacji, b) maksymalna intensywność zabudowy •1,2, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 30%.
M/U 2	<p><u>Tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej i usług.</u> Proporcje między w.wym. funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie są wymieniane jako mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o powierzchni • ok. 1500 m², b) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych •70%.
Mr 1	<p><u>Tereny zabudowy siedliskowej</u> – kontynuacja, uzupełnianie i podnoszenie standardów zabudowy siedliskowej wzdłuż istniejących dróg publicznych, wyznaczonych w części rysunkowej. (•standardy i wskaźniki winny być dostosowane do sąsiedztwa; sporządzenie planów miejscowych nie jest niezbędne). Dopuszcza się zabudowę jednorodziną według standardów wskazanych dla terenów oznaczonych jako Mn2 po sporządzeniu planów miejscowych.</p>

Mr 2	<p><u>Tereny zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej w ośrodkach wiejskich</u></p> <p>a) działki o powierzchni • ok. 1500 m²; b) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%.</p> <p>Dopuszczone (na prawach równych z zabudową mieszkaniową) usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>
M/U/P1	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, przemysłowej i usług</u></p> <p>Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielokubaturowych, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszczona zabudowa mieszkaniowa. Proporcje pomiędzy terenami przeznaczonymi dla poszczególnych funkcji oraz ich wzajemne relacje, w tym problemy uciążliwości, winny by rozstrzygnięte w planach miejscowych.</p> <p>a) działki o powierzchni minimalnej • ok. 1500 m²; b) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, d) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 50%.</p>
U	<p><u>Tereny koncentracji usług</u>, przewidziane są pod usługi specjalistyczne, biura, itp.:</p> <p>a) wysokość zabudowy do • czterech kondygnacji, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,2, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 30%.</p>
UP	<p><u>Tereny usług publicznych lokalnych</u>, w tym szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia, itp. Przewiduje się adaptację istniejących obiektów i terenów oraz możliwość ich rozbudowy według aktualnych potrzeb.</p>
US	<p><u>Tereny istniejących i projektowanych usług z zielenią towarzyszącą</u>, przede wszystkim, usług sportu i rekreacji. Przewiduje się tu takie funkcje jak: boiska, ośrodki jazdy konnej, stadniny, pola golfowe, ośrodki wypoczynkowe, przy znacznych ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu, tj.:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy • 0,2, b) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%, c) maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje .</p> <p>Wskazana również agroturystyka, dopuszczone zachowanie użytkowania rolniczego bądź zalesienia.</p>
UZ	<p><u>Tereny planowanych usług z towarzyszeniem zieleni</u>, przede wszystkim, usług sportu, rekreacji, hotelarstwa, gastronomii i handlu, a także z zakresu usług zdrowia – ośrodki opieki społecznej . Przewiduje się tu takie funkcje jak: ośrodki sportowe, w tym ośrodki jazdy konnej, stadniny, boiska, pola golfowe, ośrodki wypoczynkowe, hotele, pensjonaty, restauracje, parki, parki rozrywki i ośrodki opieki społecznej, przy obowiązku zachowania istniejących glinianek i ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu, tj.:</p> <p>a) maksymalna intensywność zabudowy • 0,5, b) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 50%, c) maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje .</p>
P 1	<p><u>Tereny istniejącej produkcji, usług i składów</u>. Wskazuje się możliwość adaptacji, rozbudowy i modernizacji obiektów i urządzeń, szczególnie pod kątem wdrażania nowych technologii. Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielokubaturowych, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i terenów o funkcji mieszkaniowej.</p>
P 2	<p><u>Tereny dla perspektywnego rozwoju funkcji produkcji, usług i składów</u>. Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów wielokubaturowych, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji.</p>

Pr	<u>Tereny istniejących zakładów przetwórstwa rolnego i produkcji rolnej, przewidziane do adaptacji lub przekształceń</u> . Nie ogranicza się wielkości działek, ani wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. Przewiduje się również możliwość lokalizacji obiektów wielkokubaturowych, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, a także biur i obiektów administracji.
w/g legendy	<u>Tereny i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej</u>
UC	<u>Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²</u> , przewidziane są pod usługi handlu, gastronomii, rozrywki, sportu, nauki, usługi specjalistyczne, usługi związane z obsługą komunikacji i transportu, biura, itp.: a) wysokość zabudowy do • 15 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5, c) minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 10%.

2.2. STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI

- W części rysunkowej wyznaczono tereny lokalizacji usług publicznych istniejących (ze wskazaniem możliwości ich adaptacji i rozbudowy) oraz projektowanych. Do adaptacji lub rozbudowy przewidziano:
 - przedszkola - łącznie 7, w tym 3 przedszkola samorządowe, tj. 2 na terenie miasta i 1 we wsi Wilczynek (dodatkowo w Linii znajduje się oddział zamiejscowy przedszkola w Górze Kalwarii) oraz 3 przedszkola niepubliczne - 1 w Górze Kalwarii prowadzone przez Siostry Służebnice Jezusa w Eucharystii, 1 w Czersku prowadzone przez Siostry Niepokalanego Poczęcia NMP, 1 w Górze Kalwarii przy ul. Rybie,
 - szkoły podstawowe - 9 szkół gminnych, w tym: na terenie miasta – 1, pozostałe w następujących wsiach: Baniocha, Brzeście, Czachówek, Czaplnek, Czersk, Coniew, Kąty, Dobiesz; ponadto inne szkoły prywatne i społeczne,
 - gimnazja - łącznie 5, w tym 1 na terenie miasta oraz 4 w następujących wsiach: Baniocha, Brzeście, Coniew i Cendrowice,
 - szkoły średnie ponadpodstawowe - publiczne: 2 licea – tj. gminne ogólnokształcące i powiatowe profilowane - ekonomiczne, obydwa na terenie miasta, 2 powiatowe Zespoły Szkół Zawodowych: budowlany (w tym zasadnicza szkoła budowlana, technikum i liceum zawodowe) i gastronomiczny - wszystkie na terenie miasta; ponadto inne szkoły niepubliczne,
 - przychodnie i apteki - placówki państwowe: 4, w tym na terenie miasta: przychodnia rejonowa i poradnia psychologiczno - pedagogiczna oraz dwa wiejskie ośrodki zdrowia we wsiach Baniocha i Sobików; ponadto koło 20 obiektów obsługi medycznej prywatnej, obejmujących lekarzy specjalistów, stomatologów i wykonywanie analiz; w gminie Góra Kalwaria znajduje się 6 aptek,

- domy opieki społecznej - w Górze Kalwarii- najstarszy i największy obiekt tego typu w Polsce – 700 pensjonariuszy oraz Dom Spokojnej Starości, prywatny w Baniosze,
- inne ośrodki opieki społecznej: Ośrodek Pomocy Społecznej, Miejsko - Gminny Ośrodek Pomocy Rodzinie (w tym: Poradnia Psychologiczno - Pedagogiczna, Świetlica Profilaktyczno – Wychowawcza, Środowiskowe Ognisko Wychowawcze TPD, Punkt Konsultacyjny Gminnej Komisji ds. Rozwiązywania Problemów Alkoholowych i innych uzależnień, Punkt Terapeutyczny), Wspólnota AA - Grupa AA „Sami swoi”, Komisja Rozwiązywania problemów Alkoholowych, Grupa AA „Ostoja” przy parafii, Grupa Al-Anon przy parafii,
- kultura: biblioteki - 4 obiekty, główna Biblioteka Publiczna w Górze Kalwarii oraz 5 filii w następujących wsiach: Baniocha, Brzeście, Cendrowice, Czersk i Sobików,, Miejski Ośrodek Kultury w Górze Kalwarii (pracownie: plastyczna, muzyczna, teatralna i modelarnia lotnicza)- baza ośrodka: Kino „Uciecha” w Górze Kalwarii, Zamek Księżąt Mazowieckich w Czersku, Pracownia Plastyczna „Comunnio Graphies”, Zespoły: teatralny „Tęcza” przy kinie „Uciecha”, wokalnie - instrumentalny w Brześćcach, taneczne „Bartek” i „Bartuś”, wokalne przy szkole nr 2, Towarzystwo Miłośników Góry Kalwarii i Czerska w Górze Kalwarii; Towarzystwo Opieki nad Zabytkami – oddział w Czersku; Prywatne Muzeum Etnograficzne w Górze Kalwarii;
- sport: Ośrodek Sportu i Rekreacji w Górze Kalwarii (stadion miejski z widownią, 2 boiska sportowe i budynek wyposażony w szatnie i natryski – obiekt o powierzchni ogólnej około 5 ha), Zespół Basenowy w Górze Kalwarii – obiekt o powierzchni ca 1,3 ha (basen, rynna- zjeżdżalnia, sztuczna rzeka, brodzik, hydromasaże, sauna, restauracja, siłownia, solarium, gabinet odnowy, gabinet kosmetyczno - fryzjerski), boisko sportowe w Baniosze.
- bezpieczeństwo: Komisarjat Policji w Górze Kalwarii, Straż Miejska w Górze Kalwarii, Ochotnicza Straż Pożarna - ogółem 7 remiz OSP, w tym 1 w Górze Kalwarii, a pozostałe w następujących wsiach: Baniocha-Łubna, Czaplin, Czaplinek, Cendrowice, Pęcław i Wojciechowice.
- administracja, obsługa mieszkańców: urzędy pocztowo-telekomunikacyjne - na terenie gminy – 2 obiekty, 1 w Górze Kalwarii i 1 w Baniosze
- obiekty kultu religijnego: 4 parafie z kościołami (Czersk, Sobików, Baniocha, Góra Kalwaria), tj. kościoły: Kościół Parafialny NMP w Górze Kalwarii + filie: Kościół na Górze, Kaplica w Kątach, Kaplica św. Antoniego oraz Kościół Parafialny w Baniosze, Kościół Parafialny w Sobikowie, Kościół Parafialny w Czersku. W Górze Kalwarii znajduje się ponadto Kościół Wieczerzy Pańskiej Ojców Marianów.

- Cmentarze - zabytkowy rzymsko-katolicki – w Górze Kalwarii - czynny, przewidziany do powiększenia, ponadto zabytkowy żydowski w Górze Kalwarii – nieczynny, zabytkowy ewangelicki w Górze Kalwarii – nieczynny, czynne cmentarze rzymsko-katolickie znajdują się w następujących wsiach: Baniocha, Czersk i Cendrowice oraz cmentarz ewangelicki w Kątach (w lesie). Ponadto przewiduje się zlokalizowanie cmentarza komunalnego na terenie wsi Karolina.
- Administracja publiczna: Urząd Miasta i Gminy Góra Kalwaria.
- Wskazuje się zasadność zlokalizowania na terenie miasta lub gminy szkół wyższych lub ich filii oraz szpitala. Tereny, na których możliwa jest lokalizacja takich usług oznaczone są symbolem Up lub U.
- Przyjęto następujące standardy zagospodarowania dla usług lokalnych z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do nowych terenów przewidzianych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i winny by uwzględniane na etapie sporządzania planów miejscowych:

Oświata: przyjmuje się następujące wskaźniki dla:

- przedszkoli – $0,90 \text{ m}^2$ powierzchni terenu na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego do 800 m;
- szkół podstawowych i gimnazjów - $2,0 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego 800-1000 m;
- szkół ponadpodstawowych – $4,3 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego 30-40 minut;

Zdrowie i opieka społeczna: przyjmuje się następujące wskaźniki dla:

- żłobki – $0,14 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego do 1000 m;
- placówki podstawowej służby zdrowia – $0,22$ na 1 m^2 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego 1800 – 2000 m;

Kultura: przyjmuje się następujące wskaźniki:

- domy i ośrodki kultury – $0,1 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego do 1000 m;
- biblioteki – $0,08 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca w promieniu dojścia pieszego do 1000 m;
- usługi ponadpodstawowe – 2 m^2 na jednego mieszkańca;

Rekreacja i sport: przyjmuje się następujące wskaźniki:

- tereny zieleni wypoczynkowej i rekreacji (w tym place zabaw i gier sportowych, parki, zieleńce) – 10 m^2 na 1 mieszkańca;
- tereny sportu powszechnego (boiska, baseny, itp.) – 4 m^2 na 1 mieszkańca.

2.3. OBSZARY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- Wyznaczono tereny wyłączane z zabudowy i tereny o ograniczonych możliwościach zabudowy, których warunki wskazano w tabeli, w tym: tereny lasów, tereny upraw rolnych i sadowniczych, tereny dolin rzecznych i skarp, tereny zieleni urządzonej, tereny przewidziane do zalesień, tereny ogrodów działkowych i cmentarzy, tereny łąk i stawów całkowicie wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania.

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU , PODSTAWOWE USTALENIA
<i>rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna</i>	
R1	Tereny rolne z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria większym niż 3,5 ha i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz minimalnej wielkości działki, na której ma być wybudowane siedlisko – 1 ha.
R 2	Tereny rolne z możliwością wprowadzania zalesień oraz z możliwością lokalizacji zabudowy siedliskowej przy areale gospodarstwa w gminie Góra Kalwaria większym niż 1,0 ha i pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz minimalnej wielkości działki, na której ma być wybudowane siedlisko – 5000 m ² .
w/g legendy	Tereny lasów objęte całkowitym zakazem zabudowy
L1	Tereny rolne wskazane do zalesień lub użytkowania rolniczego, bez możliwości lokalizacji zabudowy
<i>zielen publiczna</i>	
Zp	Projektowane tereny zieleni urządzonej, w tym parki i ogrody, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych.
ZD	Tereny istniejących ogrodów działkowych do adaptacji z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub innych obiektów nie wymagających pozwoleń na budowę.
Zc 1	Tereny istniejących (czynnych i nieczynnych) cmentarzy – do zachowania
Zc 2	Rezerwa terenu dla planowanych cmentarzy
<i>obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych</i>	
w/g legendy	Tereny dolin rzecznych (rz. Wisła i rz. Czarna) i Skarpy Wiślanej, bez możliwości zabudowy, z wyjątkiem wskazanych w części rysunkowej odrębnych obszarów dla zabudowy i terenów zabudowy istniejącej . Dolina Wisły leży w strefie bezpośredniego zagrożenia powodzią tzw. wodą stuletnią. W rysunku wyróżniono odcinki skarpy o różnej stateczności.
<i>inne</i>	
Ł/Us	tereny łąk i stawów całkowicie wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- System przyrodniczy miasta i gminy Góra Kalwaria opiera się o główne bazy zasilające i ciągi ekologiczne, jakimi są: dolina Wisły, tereny otwarte pradoliny Wisły oraz kompleksy leśne w centralnej i północno – zachodniej części gminy, w tym Lasy Chojnowskie. System ten musi być wzmacniany przez sankcjonowanie wymogów ochrony według przepisów odrębnych oraz takie kształtowanie nowej zabudowy, która nie zakłóci funkcjonowania systemu.
- Przewiduje się kształtowanie ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż dolin rzecznych, powiązanego z terenami zieleni miejskiej, kompleksami leśnymi i innymi terenami otwartymi.
- Szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą doliny Wisły, co jest niezbędne dla utrzymania ciągłości ekosystemów w skali ponadlokalnej (międzynarodowej).
- Ogranicza się zmianę sposobu użytkowania gruntów rolnych o relatywnie wysokim potencjale produkcyjnym, oznaczonych symbolem R1 i R2.
- Wskazuje się (na terenie miasta i gminy) granice i zasięg terenów prawnie chronionych, w których nadrzędnym celem jest szeroko rozumiana ochrona przyrody oraz upowszechnianie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, na których należy bezwzględnie przestrzegać, zakazów, nakazów i ograniczeń, tj.:

3.1. Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Powołany na mocy rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29.08.1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warsz. nr 43, poz. 149) ze zmianami wprowadzonymi rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 18.10.2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazow. nr 93, poz. 911). Według tych aktów prawnych celem utworzenia WOChK jest *„ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych”*.

Na terenie gminy Góra Kalwaria WOChK zajmuje obszar doliny Wisły (strefa korytowa – międzywale, taras zalewowy, Skarpę doliny Wisły), dolinę rzeki Czarnej z kompleksem lasów w południowej części gminy, dolinę i tereny leśne wzdłuż zachodniej części gminy – od Czarnej do ChPK, pas terenu od Czerska do ChPK o szerokości ok. 2,5km oraz obszar leśny pomiędzy Baniochą a Brześćcami.

Realizacja celu ochrony ww. terenów oparta jest na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i dokumentów powołujących ww. obszar.

3.2. Chojnowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną

Chojnowski Park Krajobrazowy funkcjonuje na mocy Rozporządzenia nr 7 Wojewody Mazowieckiego z dnia 4 kwietnia 2005r. „ w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego”. Obejmuje on powierzchnię 6796 ha.

Na terenie gminy Góra Kalwaria Chojnowski Park Krajobrazowy zajmuje niewielką północno-zachodnią część gminy. Chojnowski Park Krajobrazowy jest parkiem typowo leśnym, w którym lasy stanowią 75% jego powierzchni. Lasy te są pozostałością rozległych obszarów leśnych porastających ten obszar. Choć w części przekształcone przez człowieka zachowały naturalny charakter. Duże obszary zajmują bory mieszane z przewagą sosny, z udziałem dębu, brzozy i lipy, oraz grądy typowe z dębem szypułkowym, grabem, sosną, osiką i lipą. W dolinkach cieków można spotkać lasy łąkowe z olszą, jesionem, wiązem szypułkowym i polnym.

Zasady ochrony Parku, w tym zakazy, nakazy i ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania ustanawia wyżej powołane Rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego oraz Plan Ochrony Parku Krajobrazowego.

3.3. Pomniki przyrody

Z wykazu pomników przyrody ożywionej na terenie gminy Góra Kalwaria wynika, że znajduje się tu 30 pomników przyrody – drzew i dodatkowo pomnik przyrody Jezioro Czerskie o pow. 9ha, tj.:

L.p.	Nr rejestru	Obiekt	Miejscowość	Dokładna lokalizacja	Obwód/ wysokość w m*
1	210	dąb szypułkowy	Góra Kalwaria	Obok zabytkowej kaplicy klasztornej, na skarpie	4,3/25
2	232	2 dęby szypułkowe	Góra Kalwaria	Na cmentarzu grzebalnym	2,7/15 i 3,2/16
3	521	2 klony zwyczajne	Baniocha	W parku zabytkowym	2,8/20 i 3,3/20
4	251	Topola czarna	Brzeście	W parku zabytkowym	6,7/35
5		Lipa drobnolistna		3,4/25	
6	150	Dąb szypułkowy		Nad stawem b. PGR-u	5,1/25
7	260	Buk zwyczajny	Czaplin	W parku zabytkowym	2,3/20
8	542	Dąb szypułkowy	Karolino-Walewice	Obok budynku mieszkalnego p. W. Sutkowskiego	3,0/20
9	779	3 dęby szypułkowe	Julianów	Teren PFZ w odległości ok. 350-450 m od zabudowań wsi	3,5-3,7/ 18-23

10	339	Dąb szypułkowy – „Książę Mazowiecki”	Podłęcze	Na działce rolnej p. B. Kucharczyka w odległości ok. 200m na północ od drogi Brzeście-Podłęże	5,9/22
11	338	Dąb szypułkowy – „Mały Jacek”		Na działce rolnej p. St. Wrotka w odległości ok. 150m na północ od drogi Brzeście-Podłęże	3,6/25
12	524	Topola biała		Na działce rolnej p. I. Latoszka	6,0/32
13		Topola czarna			4,5/32
14	523	Topola czarna		Na działce rolnej p. T. Koconia	4,7/35
15	520	Lipa drobnolistna	Potycz	W parku zabytkowym	5,3/25
16		Jesion wyniosły		3,6/22	
17	903	5 topoli białych	Coniew i Podgórze	W pasie drogowym Góra Kalwaria-Warka na granicy wsi Coniew i Podgórze	3,2-3,9/ 26-30
18	522	4 dęby szypułkowe	Leśnictwo Krzymów	Obok osady leśniczego	2,5-3,6/20
19		Klon zwyczajny			2,7/18

Z dokonanej wizji terenowej wynika, że w Brześciach występuje tylko lipa drobnolistna - pozostałe splonęły, w Podłęczu, na działce p. Latoszka - tylko jedna topola, w Potyczce stwierdzono tylko występowanie jesionu.

3.4. Rezerваты przyrody

Jedynym rezerwatem na terenie gminy Góra Kalwaria jest rezerwat Łachy Brzeskie powołany na mocy Rozporządzenia MOŚZNiL z 23 grudnia 1998r. (Dz. U. Nr 166, poz. 1224). Ochroną objęto wyspy, łachy piaszczyste, wody płynące Wisły o łącznej powierzchni 476,31 ha. Teren rezerwatu położony jest w dwóch gminach- w mniejszej części w gminie Góra Kalwaria (226,71ha) na terenach wsi Wólka Dworska (działka nr 235 o pow. 59,59 ha) i Podłęcze Brzeskie (działka nr 292/3 o pow. 167,12), w większej części w gminie Karczew (249,60ha).

Celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi łągowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących na obszarze Wisły.

3.5. Strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

Większą część gminy Góra Kalwaria zajmuje chroniony zbiornik wód podziemnych w utworach czwartorzędowych Doliny Środkowej Wisły - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222. Zbiornik obejmuje wschodnią część gminy. Jego granica oparta jest na linii o przebiegu południe-północ – wzdłuż doliny Wisły. Należy tutaj zaznaczyć, że brak jest przepisów wykonawczych dla ochrony tego zbiornika.

Na terenie gminy Góra Kalwaria w obrębie GZWP 222 występują 2 obszary chronione.

Pierwszy A₃- obejmujący teren poza zabudową miejską i zwartą zabudową wiejską, o niskiej jakości (naturalnej) wody, o dużej i średniej przewodności, charakteryzujący się silnym i miejscami średnim zagrożeniem dla wód podziemnych. W jego obrębie istnieje

ograniczona możliwość budowy ujęć komunalnych i ujęć indywidualnych ze względu na niską jakość wód i nie najwyższą zasobność zbiornika.

Drugi B₂- obejmujący teren poza zabudowa miejską i zwartą wiejską o dobrej i miejscami niskiej naturalnej jakości wód, wysokim przewodnictwie. W jego obrębie istnieje możliwość budowy ujęć komunalnych i indywidualnych.

Na terenie gminy Góra Kalwaria istnieją gminne ujęcia wód podziemnych, dla których obowiązują strefy ochronne. Z uwagi na warunki hydrogeologiczne, tj. głębokość studni i istniejącą naturalną izolację ujmowanego poziomu wód posiadają tylko strefę ochrony z terenem ochrony bezpośredniej. Wyznaczone strefy są znacznie większe niż wymagają tego aktualne przepisy w tym zakresie. Zagospodarowanie stref oraz terenów z nimi sąsiadujących powinno być zgodne z przepisami ustawy Prawo Wodne.

3.6. NATURA 2000

Rzeka Wisła, jako ciąg wodny wraz z najbliższym otoczeniem, stanowi fragment międzynarodowego korytarza ekologicznego łączącego Bałtyk z dorzeczem Dniestru i Dunaju mającego ogromne znaczenie dla wędrówek ptaków. Jest ostoją gniazdowania ornitofauny, głównie siewkowatych, na śródlądziu, czego dowodem są liczne rezerваты przyrody oraz miejscem zimowania rzadkich gatunków ptaków wodnych ze Skandynawii. Wisła buduje różnorodność gatunkową i siedliskową, w tym ginących w Europie łągów. Obszar ten powołano w celu ochrony różnorodności biologicznej na terytorium Unii Europejskiej. W skład Natury 2000 wchodzi Obszary Specjalnej Ochrony, dla których podstawą prawną istnienia jest Dyrektywa Ptasia i Siedliskowa. Na obszarach tych, nie będących parkami narodowymi i rezerwatami, dopuszcza się użytkowanie gospodarcze, z ograniczeniem działań mogących wywołać zmianę siedliska, zmniejszenie powierzchni lub zaburzenie struktury lub funkcji.

Wymienione niżej rodzaje działalności zostały uznane za nie wpływające negatywnie na funkcjonowanie obszaru:

- uprawa, koszenie i wypas,
- gospodarka leśna,
- wędkarstwo,
- realizacja przepraw przez rzekę oraz transport okrętowy,
- sporty i różne formy czynnego wypoczynku, uprawiane w plenerze.

3.7. Inne chronione elementy środowiska przyrodniczego

- Najbardziej wrażliwe miejsca związane z przyrodą ożywioną to zwarty ciąg ekologiczny wzdłuż Wisły, wszystkie kompleksy leśne: Chojnowski Park Krajobrazowy, lasy tworzące ciąg ekologiczny wzdłuż Cedronu, lasy w rejonie Obrębu i Łubnej oraz nie zagospodarowane miejsca o dużym stopniu naturalności (tereny

upraw rolnych, dolinki cieków itp.). Ponieważ narastająca antropopresja osłabia rangę ciągów ekologicznych, w studium określa się brzegowe parametry dla istniejących i wyznaczanych zespołów zabudowy (minimalna powierzchnia działek i powierzchnia biologicznie czynna, procent i intensywność zabudowy) oraz niezabudowane ciągi ekologiczne, w tym doliny rzeczne.

- Wody powierzchniowe narażone są na zanieczyszczenia pochodzące z tych samych źródeł co wody podziemne. Istotnym zagrożeniem wód powierzchniowych są wyloty sieci kanalizacji deszczowej, a przede wszystkim „dzikie” wylewy ścieków produkcyjnych bądź komunalnych. Studium określa zasady pełnego uzbrojenia terenu.
- Przewiduje się, że tereny występowania cennych gleb związanych z torfowiskiem (torfów) w rejonie Solca, które mogą ulec degradacji podczas nowych inwestycji, tak wic, z racji swych wysokich walorów, mają przypisaną funkcję przyrodniczą (przy zachowaniu dotychczasowej formy wykorzystania terenu).
- Dla terenów zalesionych oraz siedlisk lęgowych zlokalizowanych na torfach i obszarach mokradłowych przewidziano generalnie zachowanie tej formy zagospodarowania, bez możliwości lokalizacji zabudowy i zmian w zagospodarowaniu.
- Ograniczeń w zainwestowaniu wymagają obszary na których występują wydmy oraz Skarpa Wiśłana. Pełnią one bowiem istotną rolę w krajobrazie. Teren Skarpy Wiślanej – najbardziej interesująca obszarowa forma morfologiczna zagrożona jest zjawiskami erozyjnymi, które często są bezpośrednim bądź pośrednim następstwem antropopresji. Wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż skarpy (opis wytycznych w rozdziale 11) na wskazanych w rysunku terenach.
- W celu ochrony zbiorników wodnych, ich pozostałości i otoczenia, tj. byłych glinianek, wprowadza się zapis o konieczności ich specjalnego zagospodarowania związanego z funkcją rekreacji i podkreślającego ich specyfikę.
- Na wyznaczonych w studium terenach (oznaczonych symbolem R1 i R2), szczególnie w południowej i wschodniej części gminy znajduje się kompleks najlepszych gleb klas I-III, dla których obowiązuje zakaz przeznaczania ich na cele nierolnicze, z zakazem lokalizacji zabudowy.
- Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić zakres terenów o niekorzystnych warunkach gruntowo - wodnych, wskazany w części dotyczącej uwarunkowań rozwoju gminy.
- Wyznacza się tereny wprowadzenia zalesień na terenach przyległych do lasów i wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy na terenach leśnych.
- Wprowadza się zakaz zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne na całym obszarze gminy, z wyjątkiem odlesień niezbędnych dla realizacji obiektów

i urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów stanowiących lasów zgodnie z ewidencją gruntów przeznaczonych na cele budowlane zgodnie z rysunkiem studium. wskazanych w rysunku studium.

- Wskazuje się w rysunku Studium otwór odwiercony, dla którego obowiązuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego (wieś Potycz).
- Ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych oraz usług związanych z gospodarką odpadami na terenie objętym zmianą studium sporządzoną na podstawie uchwały Rady Miejskiej Góry Kalwarii nr 646/LIII/2010 z dnia 11 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Góra Kalwaria – dla fragmentów wsi: Obręb, Julianów, Czarny Las, Cendrowice, Sobików, Czaplunek.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- Do głównych celów polityki przestrzennej realizujących cel strategiczny rozwoju miasta i gminy należy ochrona historycznej tożsamości Góry Kalwarii i Czerska w kształtowaniu rozwoju przestrzennego.
- W tym celu obiektom i terenom o wartościach zabytkowych i kulturowych przypisano, odpowiednio do zakresu i skali studium, funkcję odpowiadającą ich charakterowi, nie kolidującą z wymogami ich ochrony i zwiększającą możliwość ich popularyzacji.
- Na terenie miasta i gminy wskazuje się wymienione niżej obiekty, budynki i zespoły zabudowy oraz parki objęte ochroną konserwatora zabytków, w tym: • obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej (wpisane do rejestru zabytków, dla których w tabeli podano numer rejestru), między innymi historyczny zespół urbanistyczny miasta Góra Kalwaria i Czerska, • obszary i obiekty objęte strefami ochrony konserwatorskiej lub ujęte w ewidencji zabytków – wskazane do ochrony prawem miejscowym.
- W stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru obowiązuje: a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, b) wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku dokumentacji konserwatorskiej oraz programu zagospodarowania zabytku, uzgodnionego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, w przypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe.
- W stosunku do zabytków nie wpisanych do rejestru, wojewódzki konserwator zabytków może przedstawić zalecenia konserwatorskie, określające sposób

korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich. Po założeniu ewidencji zabytków, zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (do 2006 roku), sporządzony zostanie gminny program opieki nad zabytkami, którego ustalenia stanowiąc będą podstawę do: a) określenia potrzeb w zakresie ustanowienia w planach miejscowych stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których należy wprowadzić stosowne do potrzeb ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę zabytków, b) określenia obszarów wymagających przekształceń – rewaloryzacji i odtworzenia zdegradowanych fragmentów układu urbanistycznego, b) zapewnienia właściwej opieki nad zabytkami.

- Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru oraz nie wpisanych do rejestru (w ewidencji) znajduje się w tabeli przedstawionej poniżej:

L.p.	Miejscowość	Ulica	Obiekt, data powstania, architekt	Typ ochrony	Data
1	Brzeście		chałupa, pocz. XX w.		
2	Czachówek		chałupa, pocz. XIX w.		
3	Góra Kalwaria	Papczyńskiego	Kościół	ewid.	
4	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 5	Budynek	ewid.	
5	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 10	Budynek, XVII w.	1024/656	
6	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 13	Budynek	ewid.	
7	Góra Kalwaria	Piłsudskiego 27	Budynek, 2 poł. XVIII w.	1025/396	
8	Góra Kalwaria	Pl. Piłsudskiego	Budynek	ewid.	
9	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Kaplica p.w. Zwiastowania NMP, 1675 r., XIX w.	1020/719	05.05.1962
10	Moczydłów		chałupa, ok. 1930 r.		
11	Obręb		chałupa, koniec XIX w.		
12	Podłęczce		chałupa, koniec XIX w.		
13	Wólka Dworska		chałupa, 1910 r.		
14	Baniocha	Willowa 7	Willa wraz z działką	1498	21.10.1991
15	Baniocha		Park	ewid.	
16	Brzeście		Dwór, 1784 r, J.K.Fontana	1007/326	07.01.1962
17	Brzeście		Oficyna, 2 poł. XIX w.	1007/326	07.01.1962
18	Brzeście		Spichlerz, XIX w.	1007/326	07.01.1962
19	Brzeście		Park	1007/326	07.01.1962
20	Czaplin		Park	ewid.	
21	Czersk		Kościół wraz z terenem cmentarza kościelnego, 1242 r., 1805 r.	1010/690	12.04.1962
22	Czersk		Plebania	ewid.	
23	Czersk		Zamek z mostem nad fosą i najbliższym otoczeniem ok. 1380, XV w., XVI w.	1009/116	25.01.1958
24	Czersk		Kapliczka na cmentarzu	ewid.	
25	Czersk		Układ urbanistyczny miasta średniowiecznego	1601	29.11.1995
26	Góra Kalwaria	Dominikańska	Kościół Podniesienia Krzyża, 2 poł.XVII w.	1018/365	05.03.1962
27	Góra Kalwaria	Dominikańska 3	Budynek	ewid.	
28	Góra Kalwaria	Dominikańska 5	Budynek	ewid.	
29	Góra Kalwaria	Dominikańska 8	Budynek	ewid.	
30	Góra Kalwaria	Dominikańska 10	Budynek	ewid.	
31	Góra Kalwaria	Dominikańska 44	Budynek	ewid.	
32	Góra Kalwaria	Dominikańska 44b	Budynek	ewid.	
33	Góra Kalwaria	Grójecka Śniadeckich	Kapliczka	ewid.	

34	Góra Kalwaria	Lipkowska 2	Budynek	ewid.	
35	Góra Kalwaria	Lipkowska 4/4a	Budynek	ewid.	
36	Góra Kalwaria	Lipkowska 6	Budynek	ewid.	
37	Góra Kalwaria	Lipkowska 15	Budynek	ewid.	
38	Góra Kalwaria	3-go Maja 1	Jatki, 1836 r., B. Witkowski	1022/98	20.01.1958
39	Góra Kalwaria	3-go Maja 4	Budynek	ewid.	
40	Góra Kalwaria	3-go Maja 14	Budynek	ewid.	
41	Góra Kalwaria	3-go Maja 16	Budynek	ewid.	
42	Góra Kalwaria	Marianki-Grójecka	Kapliczka przydrożna, 2 poł. XIX w.	1027/398	19.03.1962
43	Góra Kalwaria	Pijarska 1-13	Budynek	ewid.	
44	Góra Kalwaria	Pijarska 2	Budynek	ewid.	
45	Góra Kalwaria	Pijarska 4	Budynek	ewid.	
46	Góra Kalwaria	Pijarska 6	Budynek	ewid.	
47	Góra Kalwaria	Pijarska 8	Budynek	ewid.	
48	Góra Kalwaria	Pijarska 10	Synagoga	ewid.	
49	Góra Kalwaria	Pijarska 14	Budynek	ewid.	
50	Góra Kalwaria	Pijarska 15	Budynek	ewid.	
51	Góra Kalwaria	Pijarska 23	Budynek	ewid.	
52	Góra Kalwaria	Pijarska 25	Budynek	ewid.	
53	Góra Kalwaria	Pijarska 27	Budynek	ewid.	
54	Góra Kalwaria	Pijarska 29	Budynek	ewid.	
55	Góra Kalwaria	Pijarska 31	Budynek	ewid.	
56	Góra Kalwaria	Pijarska 34	Budynek	ewid.	
57	Góra Kalwaria	Pijarska 51	Budynek	ewid.	
58	Góra Kalwaria	Pijarska 53	Budynek	ewid.	
64	Góra Kalwaria	Ratuszowa 1	Ratusz, 1829-34, B. Witkowski	1021/99	20.01.1958
65	Góra Kalwaria	Rynek	Kościół	ewid.	
66	Góra Kalwaria	ks. Sajny 1	Pałac Biskupi, 2 poł. XVII w., 2 poł. XVIII w., J. Fontana	1023/720	05.05.1962
67	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Kościół Niepokalanego Poczęcia NMP, 1755, J. Fontana	1016/364	05.03.1962
68	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Klasztor Bernardynów, 1755, J. Fontana	1016/364	05.03.1962
69	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2 (św. Antoniego)	Kaplica św. Antoniego, 2 poł. XVII w.	1017/718	05.05.1962
70	Góra Kalwaria	ks. Sajny 2	Brama na cmentarz kościelny	1016/364	05.03.1962
71	Góra Kalwaria	ks. Sajny 3	Budynek	ewid.	
72	Góra Kalwaria	ks. Sajny 7	Budynek	ewid.	
73	Góra Kalwaria	ks. Sajny 14	Budynek OSP	ewid.	
74	Góra Kalwaria	ks. Sajny 35	Budynek	ewid.	
75	Góra Kalwaria	ks. Sajny 45	Budynek	ewid.	
76	Góra Kalwaria	Szpitalna 1	Kolegium pijarów wraz z zielenią, ok. 1675	1019/366	05.03.1962
77	Góra Kalwaria	Pl. Piłsudskiego	Budynek	ewid.	
78	Góra Kalwaria	Pl. Piłsudskiego	Kamienica	ewid.	
79	Góra Kalwaria	Pl. Piłsudskiego	Oficina	ewid.	
80	Góra Kalwaria	Papczyńskiego	Kościół	ewid.	
81	Góra Kalwaria		Kirkut - Cmentarz żydowski	1408	09.02.1990
82	Góra Kalwaria		Zespół urbanistyczno-budowlany	1444	10.08.1990
83	Góra Kalwaria	Papczyńskiego	Kościół fil. P.w. Opatrzności Bożej, 1677	1026/397	19.03.1962
84	Kąty		Kopiec – mogiła z I wojny światowej	1474	29.03.1993
85	Linin		Wiatrak, ok.1850	1056/858	06.07.1970
86	Moczydłów		Park	ewid.	
87	Moczydłów		Kapliczka	ewid.	
88	Moczydłów		Kapliczka	ewid.	
91	Sobików		Dzwonnica, ok. 1670 r., lub 1 poł. XVIII w.	1105/55	04.07.1956
92	Sobików		Cmentarz przykościelny	1374	26.07.1989
93	Sobików		Cmentarz	1359/cm	11.10.1988
94	Wilczynek		Dwór	ewid.	

- Na terenie miasta i gminy ochroną objęte są również zabytkowe stanowiska archeologiczne, oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie właściwymi numerami i oznaczone w formie stref ochrony konserwatorskiej na mapie. Są to, przede wszystkim, ślady osadnictwa z młodszej epoki kamienia, epoki brązu i wczesnej epoki żelaza. Można przypuszczać, że w miejscu ich odkrycia oraz w ich otoczeniu mogą znajdować się zachowane, bądź w formie rozrzutu w warstwie przypowierzchniowej, bądź (i) w formie zachowanych pod powierzchnią ziemi obiektów przestrzennych, relikty prehistorycznego osadnictwa. Warunki ich ochrony winny określić plany miejscowe, według wytycznych Konserwatora Zabytków. Zaleca się wprowadzenia w nich, między innymi, zapisów mówiących, iż: w przypadku zamiaru prowadzenia na danym terenie działań inwestycyjnych, wiążących się z robotami ziemnymi, należy przeprowadzić badania archeologiczne, które pozbawią dany obszar cech zabytkowych - badania te można prowadzić w czasie robót ziemnych związanych z rozpoczętą budową lub w okresie poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę.
- W celu ochrony unikalnych wartości krajobrazu Góry Kalwarii i Czerska, w tym ekspozycji widokowej i panoramy sylwet, należy kontrolować zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, nie dopuszczając do powstania dysharmonizujących elementów krajobrazu, takich jak dominanty konkurencyjne dla istniejących obiektów zabytkowych, obiekty o zbyt dużych gabarytach, zabudowa i zespoły zieleni wysokiej przysłaniające widok oraz inne elementy zagospodarowania o negatywnym wyrazie estetycznym.
- Obszar ekspozycji panoramy miasta Góra Kalwaria i Czerska oraz ważniejsze ciągi widokowe, wymagające szczególnie starannego kształtowania zagospodarowania oznaczony jest na mapie Studium. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w tych obszarach, należy wprowadzać ustalenia dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy, a także zasad kształtowania zieleni i innych elementów zagospodarowania przestrzennego, mając na celu harmonijne kształtowanie krajobrazu oraz ochronę ekspozycji zabytkowych układów urbanistycznych.
- Obiekty dóbr kultury współczesnej, wskazane do ochrony, to były koszary wojskowe w mieście Góra Kalwaria. Tereny te wskazuje się do rewitalizacji i takiej adaptacji na współczesne funkcje, która będzie zachowywała tradycyjny charakter budowli.
- Uwzględniono turystyczno-sakralny charakter miasta Góra Kalwaria i przewidziano jego zachowanie i uwypuklenie, w skali i zakresie właściwym dla opracowania studium.
- Wprowadza się standardy i wskaźniki zabudowy dla całej gminy, z uwzględnieniem charakterystyki i tradycji poszczególnych jej regionów.

- Wprowadzono zakazy zabudowy nie tylko na terenach wymagających ochrony ze względu na przepisy prawa, ale też walory krajobrazowe, wartości ekologiczne i kulturowe.
- Wyznaczono tereny usług, usług z zielenią towarzyszącą, które mogą być przeznaczone dla muzeów, sal wystawowych, zaplecza turystycznego, związanych z historią i walorami krajobrazowo - kulturowymi miasta i gminy.
- Przewidziano zachowanie sieci szlaków turystycznych oraz ciągów rowerowych, popularyzujących walory kulturowe i przyrodnicze.
- Zaleca się zachowanie i uwzględnienie przy projektowaniu układów przestrzennych w planach miejscowych istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych oraz tradycyjnych miejsc ich lokalizacji.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO

- Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami z klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w studium, będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego miasta i gminy.
- Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drogach krajowych i wojewódzkich, w tym, poprzez: wytyczenie przebiegu obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 50 i 79, modernizację i przebudowę drogi krajowej Warszawa – Góra Kalwaria (droga 79) wraz z budową obwodnicy miasta, nowego przebiegu i podwyższenia standardu drogi wojewódzkiej 724 (z wariantowo pokazanym jej przebiegiem).
- Poprawa parametrów technicznych drogi krajowej nr 79, w tym budowa obwodnicy miasta, stanowią szansę rozwoju gospodarki gminy, poprzez ułatwienie połączeń regionalnych i umożliwienie bezpośredniej dostępności komunikacyjnej terenów przeznaczonych do aktywizacji gospodarczej, spowodują też odciążenie centrum miasta z ruchu tranzytowego.
- Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego może się opierać o istniejący układ dróg, niezbędne są jednak działania polegające na ich modernizacji technicznej i realizacji brakujących w powiązaniach odcinków.
- Sieć drogowa układu obsługującego powinna tworzyć hierarchicznie złożony układ.
- Klasyfikacja dróg klasy L i D może być ustalona na podstawie prognozy ruchu, lub przy wykorzystaniu urbanistycznych wskaźników ruchliwości dla charakterystycznych rodzajów zagospodarowania terenu. Do dróg publicznych należy zaliczyć, niezależnie

od natężenia ruchu na drodze, ulice stanowiące dojazd do usług publicznych, w szczególności obiektów administracji publicznej, usług oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury i nauki lub ogólnodostępnych usług niepublicznych, w których następuje koncentracja ludności, wymagająca zapewnienia warunków bezpieczeństwa publicznego.

- Rozbudowy wymaga system komunikacji publicznej; szczególnie zwrócić należy uwagę na wykorzystanie istniejącej linii kolejowej i istniejących stacji (przystanków).
- Linie autobusowe mogą być prowadzone wszystkimi drogami układu podstawowego.
- Wskazuje się konieczność docelowego przeniesienia dworca autobusowego z terenu ścisłego centrum miasta.
- Dopuszcza się sytuowanie przy modernizowanych drogach krajowych nr 50 i 79 parkingów do parkowania pojazdów przewożących materiały niebezpieczne w miejscach umożliwiających dogodny dojazd dla jednostek Państwowej Straży Pożarnej w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5.2. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Określono zasady uzbrojenia i pełnego wyposażenia terenów w media, zachowując wytyczne programu gospodarki ściekowej oraz programu gospodarki wodociągowej dla gminy Góra Kalwaria (co pozwoli na inwestowanie w terenach dotąd nieuzbrojonych).
- Zróżnicowany wiek i stan techniczny sieci wodociągowej, wskazuje na konieczność jej przebudowy i częściowej wymiany. Konieczne jest wyeliminowanie azbestocementowych fragmentów sieci i wprowadzenie programu redukcji strat wody.
- Pierwszoplanowe zadanie w zakresie poprawy zaopatrzenia w wodę to wymiana i modernizacja starej i zużytej sieci wodociągowej w mieście.
- Zaopatrzenie w wodę ludności miasta w okresie etapowym i w kierunkowym wymagać będzie rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej oraz budowy dodatkowej stacji wodociągowej (jednej lub dwóch). System zaopatrzenia w wodę oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- W zakresie kanalizacji głównym kierunkiem rozwoju jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego obszaru miasta i urbanizowanych terenów gminy.
- Skanalizowanie miasta w pełnym zakresie poprawi warunki życia jego mieszkańców i przyczyni się do ochrony środowiska naturalnego - wymaga to rozbudowy istniejących układów sieci kanalizacyjnej.
- Wobec znacznego zaawansowania realizacji programu zwodociągowania wsi w gminie, szczególnie pilne jest przystąpienie do ich wyposażania w sieć kanalizacyjną.

- Niezbędna jest rozbudowa systemów grawitacyjnych i tłocznych w ramach istniejących zlewni oraz modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków „Moczydłów”, a także docelowa realizacja oczyszczalni ścieków w Baniosze, Lininie oraz innych lokalnych oczyszczalni, związanych z terenami produkcyjnymi.
- System odprowadzenia ścieków oraz obszary, w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych konieczna jest budowa lokalnych systemów, w szczególności na terenie miasta.
- Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną opracowane przez Zakład Energetyczny na podstawie kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez gminę.
- Docelowy przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym i wzrostem standardów wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy sieci średniego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy sieci niskiego napięcia.
- Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić tereny pod budowę i rozbudowę stacji energetycznych i rozdzielni sieciowych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- Przewiduje się zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV; w planach miejscowych konieczne jest wyznaczanie zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie tych linii, z uwzględnieniem zasięgu ich uciążliwości.
- Rozwój energetyki ciepłej opierał się będzie głównie na indywidualnych lub lokalnych systemach grzewczych. Preferowane czynniki grzewcze to gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
- Gmina ma korzystne warunki dla pokrycia paliwem gazowym przewidywanych zwiększonych potrzeb w zakresie ogrzewania i ciepłej wody.
- W sytuacji, gdy źródła gazu poprzez istniejące stacje są zabezpieczone; rozbudowywana powinna być tylko sieć rozdzielcza w.g. występujących potrzeb. Największe rezerwy posiada nowy gazociąg Czaplin -Góra Kalwaria.
- System elektroenergetyczny oraz obszary w których konieczna jest jego rozbudowa przedstawia mapa studium (część dotycząca kierunków rozwoju infrastruktury technicznej).
- System wywozu i unieszkodliwiania odpadów będzie oparty na selektywnej zbiórce odpadów w miejscu ich wytworzenia i w miejscach wskazanych przez gminę oraz zorganizowany wywóz do zakładu utylizacji odpadów. Głównym celem polityki gminy będzie więc wdrożenie kompleksowego systemu zbierania i utylizacji odpadów.

6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH

- Zadania rządowe, dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidziane do realizacji na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria, są następujące:
 - a) obwodnica miasta Góra Kalwaria w ciągu drogi krajowej nr 50;
 - b) modernizacja i przebudowa drogi krajowej nr 79 oraz budowa obwodnicy miasta Góra Kalwaria na przebiegu tej drogi (środki finansowe zarezerwowano w budżecie Województwa Mazowieckiego);
 - c) modernizacja i przebudowa drogi wojewódzkiej nr 724 z budową obejścia miasta Góra Kalwaria;
- Marszałek Województwa Mazowieckiego oraz Wojewoda nie zgłosili potrzeby rezerwowania terenu pod żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wprowadzono następujące ustalenia, dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) ciąg drogi wojewódzkiej nr 50 ma stanowić fragment „Dużej Obwodnicy Warszawy” w paśmie ośrodków miejskich: Góra Kalwaria, Grójec, Solec, Wyszogród, Wyszaków, Mińsk Mazowiecki, z przyszłościowym ujednoczeniem klasy dróg do GP (główny ruch przyspieszony);
 - b) istniejąca linia kolejowa ma stanowić część obwodnicy towarowej na odcinku Łowicz – Skierniewice – Łuków, europejskiego korytarza transportowego (KII) na linii: Berlin – Kunowice – Warszawa – Terespol;
 - c) celowe jest wskazanie korytarza dla południowego autostradowego obejścia Warszawy w rejonie Góry Kalwarii. Propozycja ta nie znajduje jednak bezpośredniego odniesienia w dokumentach rządowych.
- Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie usług i infrastruktury społecznej zostaną rozmieszczone według zasad określonych w rozdziale 2, a w zakresie infrastruktury technicznej – według zasad określonych w rozdziale 5.

7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Na terenie miasta i gminy Góra Kalwaria, zgodnie z niniejszym studium, występują tereny, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, tj.:

- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², opisane w rozdziale 8.

8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

- Odpowiednio do skali studium – wyznacza się ważniejsze przestrzenie publiczne, których funkcjonalność i walory estetyczne mają zasadnicze znaczenie dla kształtowania wizerunku Góry Kalwarii w oczach mieszkańców i przybyszów,
tj.: • ulice i place w historycznym śródmieściu miasta Góra Kalwaria, wskazane w części rysunkowej; Dla wyznaczonych obszarów obowiązuje sporządzenie planu miejscowego, w którym szczególnie należy pielęgnować i kontynuować te cechy przestrzeni, które podkreślą ich wagę kulturową, historyczną, krajobrazową oraz społeczną. Inne wytyczne dla kształtowania przestrzeni publicznych w strefie centralnej Góry Kalwarii zawarto w opisie tej strefy.
- Polityka przestrzenna Gminy zmierzać będzie do powiązania głównych ulic, ciągów pieszych i wskazanych przestrzeni publicznych w ciągły system poprzez systematyczne podnoszenie walorów użytkowych i estetycznych wyposażenia wymienionych obszarów oraz przyjmowanie rozwiązań przestrzennych, które:
a) będą służyć kształtowaniu atrakcyjnych, unikalnych wnętrz urbanistycznych, w których właściwie eksponowane i zharmonizowane będą zarówno zachowane wartości historycznej zabudowy, jak i dobra współczesnej kultury, b) będą zmierzać do uprzywilejowania ruchu pieszych, c) będą kształtować funkcjonalne przestrzenie służące jako miejsca spotkań, wypoczynku i wydarzeń społeczno – kulturalnych.
- Zaleca się podjęcie prób w celu wykształcenia innych elementów określających strukturę przestrzenną.
- Dla zwiększenia konkurencyjności gminy, powiększenia liczby miejsc pracy na jej terenie, a także wzrostu jej dochodów i zwiększenia jej atrakcyjności, w strefie usługowo - produkcyjnej i serwisowej, w pobliżu skrzyżowania drogi krajowej nr 79 i z drogą powiatową nr 01313 wskazano obszary dopuszczonego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dla tych obszarów sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

9. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru gminy, również w celu wyznaczenia terenów wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania. Plany

nie będą sporządzane dla obszarów leśnych oraz międzywala Wisły, chyba, że pojawią się okoliczności przemawiające za sporządzeniem planów miejscowych również dla tych terenów.

- Na mapie wyznaczone są liczne obszary dla perspektywicznego rozwoju zabudowy, dla których warunkiem wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu będzie sporządzenie planów miejscowych. Przyjmuje się, że procedurą planistyczną będą obejmowane tereny w granicach pokrywających się z granicami obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium, w tym również tereny rolne, wyłączone z zabudowy. Zaleca się sporządzanie planów miejscowych dla grup wskazanych obszarów, o różnych funkcjach i wskaźnikach zagospodarowania, wzajemnie powiązanych. Granice obszarów należy uściślać na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego - z dostosowaniem do granic własności gruntów, granic administracyjnych lub naturalnych progów rozwojowych (dróg, rowów melioracyjnych, lasów, obiektów terenowych i innych), na bazie danych z mapy zasadniczej lub ewidencyjnej terenu. W uzasadnionych przypadkach, na terenach istniejącego zainwestowania, dopuszcza się wyznaczenie obszarów planistycznych mniejszych niż obszary wskazane w studium.
- W części rysunkowej wyznaczono rejon kontynuacji istniejącej funkcji i zagospodarowania, w których nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych.
- Dla terenów południowej części gminy zaleca się sporządzenie planów miejscowych dla całych obrębów geodezyjnych albo wsi i sołectw w ich granicach administracyjnych.

10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- Przewidziano zachowanie i promowanie działalności gospodarstw rolnych i sadowniczych na terenie gminy, poprzez umożliwienie realizacji związanej z tym zabudowy gospodarczej oraz ochronę gleb najwyższych klas.
- Studium przewiduje zmniejszenie areалу upraw rolnych i sadowniczych, tak, że będą one stanowiły zaledwie 60% obecnie istniejącej powierzchni. Należy mieć jednak na względzie, że znaczna część terenów rolnych, wskazanych w studium pod perspektywiczną zabudowę, to obecnie nieużytki i gleby najgorszych klas bonitacyjnych w skali gminy.
- Ograniczono lokalizację inwestycji na terenach gleb najwyższych klas bonitacyjnych i na terenach intensywnych upraw sadowniczych.
- Wyznaczono obszary produkcji rolnej i sadowniczej wyłączone z zabudowy, gdzie dopuszczona jest wyłącznie budowa siedlisk rolniczych na warunkach określonych

w rozdziale 2. W obszarach tych polityka przestrzenna gminy zmierza do trwałego utrzymania i ochrony funkcji rolniczej oraz wykluczenia nierolniczych sposobów użytkowania terenu. Jako niezgodne z polityką przestrzenną traktowane będą propozycje zagospodarowania terenów oznaczonych na mapie symbolem R1 w sposób nie związany z rolniczym kierunkiem rozwoju.

- W obszarach rolnych o obniżonym potencjale produkcyjnym, oznaczonych na mapie symbolem R2, obejmujących kompleksy użytków rolnych nieco niższych klas bonitacyjnych, dopuszcza się ograniczone formy użytkowania rekreacyjnego (agroturystyka), zgodnie z kierunkami określonymi w rozdziale 2.
- W rozdziale 2 wskazano również obszary, dla których planuje się zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze.
- Podstawowym kierunkiem kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej powinien być wzrost lesistości, preferowany w obszarach przeznaczonych do zalesienia.
- Wyznaczono tereny wskazane do zalesień, oznaczone symbolem L1, w tym: w rejonie zakładów utylizacji odpadów Łubna, w otoczeniu projektowanych kompleksów mieszkalnych, w celu wzmacnianie ciągów ekologicznych i wydzielania strukturalnie jednostek osadniczych wraz z ich izolowaniem między sobą. Należy dążyć do tworzenia zwartych powierzchni leśnych o obszarze co najmniej 10 ha, w celu umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej.
- W lasach pozostających w zarządzie PGL Lasy Państwowe gospodarka leśna powinna być prowadzona w sposób uwzględniający „Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych”, wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w „Wytycznych” powinny być również stosowane na terenach leśnych, nie stanowiących własności Państwa, co wymaga przyjęcia odpowiednich ustaleń w uproszczonych planach urządzenia lasu. Lasy niepaństwowe wymagają inwentaryzacji i uregulowania ich statusu formalnego.
- W porozumieniu z zarządcami lasów należy dążyć do zwiększenia wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzenie ścieżek turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc do wypoczynku i biwakowania.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- Głównym zagrożeniem związanym ze skarpą doliny Wisły jest zagadnienie stateczności zboczy. Ruchy masowe na skarpie najczęściej są bardzo powolne – splezywanie. Jednak procesy zboczowe mogą mieć także przebieg gwałtowny (spływy lub osuwiska). W zależności od wpływu wyżej wymienionych czynników

skarpa doliny Wisły może być narażona z różnym prawdopodobieństwem na występowanie zjawisk geodynamicznych takich jak osuwiska i zsuwy. Dlatego na znacznych odcinkach skarpy wprowadzono zakaz zabudowy i dokonano podziału strefy ochronnej skarpy na odcinki (S1-S5), z następującymi zaleceniami: • odcinki niezagrożone ruchami masowymi (S1) powinny być chronione strefą o szerokości równej wysokości zbocza, • odcinki zagrożone i słabo zagrożone (S2 i S3) - szerokość strefy ochronnej powinna wynosić co najmniej dwukrotność wysokości zbocza, • odcinki silnie i bardzo silnie zagrożone (S4 i S5) wymagające strefy o szerokości równej poczwórnej wysokości zbocza. W części południowej do wysokości miejscowości Podosowa dominują wydzielenia ze strefy S4 i S5, następnie od tej miejscowości do Góry Kalwarii przeważają wydzielenia S2 i S3, następnie do Wólki Dworskiej S4 i S5, później głównie S1 oraz S2 i S3.

- W.wym. zalecenia muszą być traktowane fakultatywnie, gdyż brak jest tak dokładnych badań, które pozwoliłyby na określenie warunków dla każdej działki budowlanej, tym bardziej, że prawo budowlane obliuguje do każdorazowego sprawdzania możliwości inwestowania ze względu na warunki geotechniczne. Studium wyznacza natomiast pasy terenów zieleni na samym zboczu skarpy i w miejscach najważniejszych z racji na ekspozycje krajobrazowe (patrz rysunek).
- Zagrożeniem powierzchni ziemi jest także dzielenie i niekontrolowane zasypywanie zagłębień bezodpływowych i wyeksploatowanych glinianek. Te ostatnie mają obecnie miejsce w rejonie Baniochy. W tym rejonie wskazuje się tereny przeznaczone do rekultywacji.
- Ponadto zagrożeniem dla powierzchni ziemi są wszelkie prace budowlane związane z wykonywaniem wykopów. Należy zaznaczyć, że w większości wypadków zagrożenie to jest krótkotrwałe i dotyczy małego obszaru.
- Na terenie Gminy Góra Kalwaria występuje strefa bezpośredniego i potencjalnego zagrożenia powodziowego. Obszar międzywała stanowi strefę bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Na terenie gminy Góra Kalwaria, wzdłuż Wisły zbudowano wały przeciwpowodziowe. Chronią one przez wezbrzeniami rzeki oraz przed mniejszymi zalewami. Na załączonej mapie studium został zaznaczony zasięg wody 100 letniej pokazujący teren, który zostanie zalany przy przepływie wody w Wiśle na poziomie $7440\text{m}^3/\text{s}$. Na całym tym obszarze zaleca się lokalizowanie budynków bez podpiwniczeń, z poziomem parteru wyniesionym na wysokość min.2m.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI

- Główne tereny wymagające rehabilitacji i rekultywacji wyznaczono na mapie.
- Potrzebna jest kontynuacja już realizowanych działań rekultywacyjnych prowadzących do zmniejszenia zagrożeń zakładu utylizacji odpadów Łubna /odgazowanie, oczyszczenie i odprowadzenie wód/, oraz zagospodarowania zielenią /zaalesienie/ strefy ochronnej wysypiska, a w rezultacie, jego zrekultywowania w sposób pozwalający na docelowe wykorzystanie terenu dla celów sportu i rekreacji;
- Przewiduje się rekultywację zagłębień i oczek wodnych wraz z ich otoczeniem (dawne glinianki), z przeznaczeniem na funkcję usług z zielenią towarzyszącą, głównie rekreacji, a także zieleni parkowej; z programem tym wiąże się rewitalizacja pozostałości dawnych cegielni.
- Szczególnie należy wykorzystać walory doliny Wisły, łącznie z terenami międzywala w stopniu przystosowanym do istniejących dla nich ograniczeń.
- Przekształceń i rehabilitacji wymagają obszary, w których głównym celem jest ochrona obiektów budowlanych i urbanistyczno-budowlanych objętych rejestrem i ewidencją Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego oraz pozostałości zespołów dworsko-parkowych, a także dawnych koszar wojskowych w mieście Góra Kalwaria;
- Programem rewitalizacji winno być objęte centrum miasta Góra Kalwaria, gdzie konieczna jest rehabilitacja lub modernizacja zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i towarzyszących przestrzeni publicznych, w tym wprowadzanie nowych funkcji zapewniających tym obszarom vitalność i nowe miejsca pracy, eliminacja zagrożeń bezpieczeństwa publicznego lub patologii społecznych, poprawa warunków obsługi komunikacyjnej i parkingowej z działaniami na rzecz priorytetu ruchu pieszego.
- Programem przekształceń może być objęty obszar ochrony ekspozycji - ciągu skarpy Wiślanej, przedpoła Zamku Czerskiego od strony ulicy Wojska Polskiego i drogi w kierunku Warki /widok na zamek/, widoku z zamku czerskiego na dolinę Wisły, widoku na dwór w Brześćcach z drogi Brzeście - Podłęczce i widoku z dworu na dolinę Wisły.
- Konieczne jest przekształcenie „dzikiego” zespołu zabudowy letniskowej w Lininie, w celu przekształcenia go w osiedle zabudowy mieszkaniowej o prawidłowych standardach.
- Ciągłym procesem winna być modernizacja i stałe podwyższanie standardów infrastruktury technicznej, w tym eliminacja ogrzewania piecowego oraz niskosprawnych kotłowni na paliwa stałe na rzecz rozwiązań niskoemisyjnych

13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY

- Na terenie miasta i gminy występują tereny zamknięte o zróżnicowanym charakterze:
 - Tereny kolejowe wzdłuż istniejącej linii Łowicz – Skierniewice – Łuków, wraz ze stacjami kolejowymi w Czachówku i Górze Kalwarii,
 - Tereny ośrodka dla uchodźców w Lininie.
- Dla w.wym. terenów nie wprowadza się stref ochrony, natomiast ich zasięg pokazano na mapie, wskazując jednocześnie preferowane przeznaczenie.