

**UCHWAŁA NR XVIII/183/2011
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 25 października 2011 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717)¹⁾ z późniejszymi zmianami) i art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591)²⁾ z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Nr 383/XXIX/2005 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 9 lutego 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice – część północna, Rada Miejska Góry Kalwarii stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Góra Kalwaria, przyjętym uchwałą Nr 700/XLVII/2006 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 13 września 2006 r., uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wojciechowice - część północna, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od północy – granica administracyjna gminy;
- 2) od wschodu – wschodnia granica działki nr 82/2;
- 3) od południa – oś istniejącej drogi (ul. Lipowej), dalej zachodnia granica działki nr 11 oraz południowy brzeg rowu;
- 4) od zachodu – zachodnia granica działki nr 2.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w pkt. 1 – 4, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

¹⁾Zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043; Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901.

²⁾Zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, poz. 777, Nr 149, poz. 887.

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający, w sposób określony w przepisach szczegółowych dla terenów, w ramach każdej działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie danego terenu pod funkcje spoza zakresu przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 2, wprowadzone na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dla terenów, w ramach każdej działki budowlanej;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) usługach turystyki - należy przez to rozumieć świadczenie usług, polegające na komercyjnym udostępnianiu pokoi gościnnych oraz na prowadzeniu działalności związanej z żywieniem;
- 6) usługach sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludzi w zakresie sportu (w celu poprawy ich kondycji fizycznej), rekreacji i wypoczynku, kształcenia zawodowego, kultury oraz gastronomii;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń o funkcji wiodącej wraz z pomieszczeniami pomocniczymi, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do stałego pobytu ludzi;
- 9) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu, służących do obsługi budynku mieszkalnego a także jego otoczenia; w budynku gospodarczym dopuszcza się garaż maksimum na dwa stanowiska;
- 10) budynkach gospodarskich - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do przechowywania środków i sprzętu do produkcji rolnej i płodów rolnych oraz budynki inwentarskie dla zwierząt w gospodarstwach rolnych lub hodowlanych;
- 11) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu, określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie – rysunku planu (załącznik Nr 1);
- 12) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie usytuowania zewnętrznego lica ściany budynku (oraz części podziemnych i nadziemnych) w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono, z pominięciem wysuniętych poza ten obrys: schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów;
- 13) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku takich jak: schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i zadaszenia), w stosunku do:
 - a) linii rozgraniczających;
 - b) istniejących granic działki;
 - c) elementów krajobrazu, w szczególności górnych krawędzi skarp rowów melioracyjnych i lasów, od których te linie wyznaczono;
- 14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej, liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki;
- 15) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 16) działce, która nie może bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnej działki budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, na której można lokalizować zabudowę tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
- 17) działce komunikacyjnej – należy przez to rozumieć działkę drogową, która nie została wyznaczona liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, ale stanowi dojazd do działki lub działek budowlanych;
- 18) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 19) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także naturalne ciekі wodne i stawy;
- 20) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 21) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 22) symbolach działek – należy przez to rozumieć symbole wyrażone w formie kolejnych numerów porządkowych, przypisanych istniejącym działkom zlokalizowanym w danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 23) reklamach – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne, bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 24) reklamie okolicznościowej – należy przez to rozumieć reklamę pojawiającą się w celu informowania o ważnym dla społeczeństwa wydarzeniu; pojawiającą się w przestrzeni we właściwej dla reklamy formie, nie wcześniej niż 3 tygodnie przed wydarzeniem, o którym informuje, a usuwana nie później niż 1 tydzień po tym wydarzeniu;
- 25) obiektach zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury tj. tablice informacyjne, na których można zapoznać się z zagadnieniami związanymi z prowadzeniem gospodarki na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz np.: ławki, stoły, przegrodzenia przy miejscach odpoczynku, zadaszenia, mostki, kładki, figury, krzyże, kapliczki, śmietniki.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbole działek;
- 6) rów odwadniający odkryty do zachowania;
- 7) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 8) granice działek, przy których dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy;
- 9) strefa zieleni urządzonej;
- 10) strefa zieleni izolacyjnej;
- 11) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub wskazują obowiązujące granice obszarów chronionych ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNe;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 7) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami DZL;
- 8) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami Zn;
- 9) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 10) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 12) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDP.

§ 7. 1. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe, 8MNe, 9MNe, 10MNe, 11MNe, 12MNe, 13MNe, 14MNe, 15MNe, 16MNe, 17MNe, 18MNe, 19MNe, 20MNe, 21MNe, 22MNe ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, usługi turystyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym, jednego budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w postaci usług turystyki oraz jednego budynku gospodarczego;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego (z wyjątkiem budynków zlokalizowanych w granicy działek, oznaczonych symbolami: 6.4, 6.5, 6.6, 6.10);
- 3) dopuszcza się na działkach, oznaczonych symbolami: 6.4, 6.5, 6.6 lokalizację budynków w granicy działek oznaczonych na rysunku planu a dla działki oznaczonej symbolem 6.10, z terenu 6MNe w jednej z granic bocznych tej działki;
- 4) dopuszcza się realizację budynków o przeznaczeniu: usług turystyki, gospodarczym - jako budynków wolno stojących; dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu usług turystyki jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu gospodarczym jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego lub budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki; zajmujących nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni budynku o funkcji podstawowej;
- 6) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych;
- 7) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 8) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku do 1 m, na działce budowlanej,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem;
- 10) w ogrodzeniach lokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe w granicy z terenami lasów lub dolesień zakazuje się realizacji podmurówki;

- 11) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,3 m;
- 12) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 13) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 14) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 15) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 16) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego na terenach oznaczonych symbolami: 4MNe, 9MNe, 12MNe, 13MNe nakazuje się lokalizację ogrodzenia w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 17) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego; odległość zabudowy od rowu powinna być ustalana w oparciu o analizę uwarunkowań hydrologicznych, hydrogeologicznych i topograficznych, by gwarantować bezpieczeństwo dla zabudowy;
- 18) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 19) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek zlokalizowanych w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MNe, 7MNe, 8MNe, 10MNe oraz w terenach oznaczonych symbolami: 9MNe, 13MNe i 17MNe (tylko dla działek położonych poza otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m² ;
 - b) dla działek zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 11MNe, 12MNe, 14MNe, 15MNe, 16MNe, 18MNe, 19MNe, 20MNe, 21MNe, 22MNe (w granicach całkowicie objętych obszarem otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarem Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu) oraz w terenach oznaczonych symbolami: 13MNe i 17MNe (tylko dla działek położonych w otulinie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m² ;
 - c) dla działek oznaczonych następującymi symbolami plan dopuszcza:
 - 1.1 (na terenie 1 MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2100 m² ,
 - 1.21 po połączeniu z 1.22 i 1.23 (na terenie 1MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2450 m² ,
 - 4.4 (na terenie 4MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2400 m² ,
 - 5.7 po połączeniu z 5.8 (na terenie 5MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2150 m² ,
 - 6.1, 6.2 (na terenie 6MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1900 m² ,
 - 7.13 (na terenie 7MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1700 m² ,
 - 7.14 (na terenie 7MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m² ,
 - 9.8 po połączeniu z 9.9 (na terenie 9MNe w części leżącej w granicach otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego) wielkość nowo wydzielanej działki nie mniejszą niż 2100 m² ,
 - 11.2 (na terenie 11MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2100 m² ,

- 11.6 po połączeniu z 11.5 (na terenie 11MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2300 m²,
 - 11.7 (na terenie 11MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2300 m²,
 - 11.8 po połączeniu z 11.9 (na terenie 11MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą 2400 m²,
 - 13.8 po połączeniu z 13.9, 13.6, 13.5 (na terenie 13MNe w granicy otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²,
 - 17.4 (na terenie 17MNe poza otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1600 m²,
 - 8.5 (na terenie 8MNe) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1650 m²;
- d) ustala się minimalną szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 19 m (nie dotyczy działek na terenach oznaczonych symbolami: 16MNe i 17MNe); dopuszcza się - dla działek na terenach oznaczonych symbolami: 16MNe i 17MNe, przy podziale których konieczne jest wykonanie dojazdu do projektowanego budynku – szerokość dojazdu, do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w planie, wydzielonego w granicach wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 6 m;
- e) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg ogólnodostępnych lub do jednej z dróg wewnętrznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny;
- f) nakazuje się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych;
- g) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejących działek o przeznaczeniu komunikacyjnym (w terenie oznaczonym symbolem 1MNe działek oznaczonych symbolami: 1.17, 1.25, 1.26; w terenie oznaczonym symbolem 6MNe dla działek: 6.3, 6.7, 6.8; w terenie oznaczonym symbolem 7MNe dla działek: 7.7, 7.17), pod warunkiem, że szerokość istniejącej działki komunikacyjnej jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- h) ustala się działki, które nie mogą być zabudowane jako odrębne, samodzielne nieruchomości, oznaczone następującymi symbolami:
- 1.21, 1.22, 1.23 na terenie oznaczonym symbolem 1MNe,
 - 4.2, 4.3 na terenie oznaczonym symbolem 4MNe,
 - 5.3, 5.4, 5.5, 5.6; 5.7; 5.8, 5.9 na terenie oznaczonym symbolem 5MNe,
 - 6.12, 6.13 na terenie oznaczonym symbolem 6MNe,
 - 7.1, 7.2 na terenie oznaczonym symbolem 7MNe,
 - 9.3, 9.4, 9.5, 9.6; 9.7, 9.8, 9.9 na terenie oznaczonym symbolem 9MNe,
 - 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.6; 10.7 na terenie oznaczonym symbolem 10MNe,
 - 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.8 na terenie oznaczonym symbolem 11MNe,
 - 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.7 na terenie oznaczonym symbolem 12MNe,
 - 13.3, 13.4, 13.5, 13.6, 13.7, 13.8, 13.9 na terenie oznaczonym symbolem 13MNe,
 - 16.2, 16.3, 16.4 na terenie oznaczonym symbolem 16MNe,
 - 17.2, 17.3, 17.5, 17.6, 17.7 na terenie oznaczonym symbolem 17MNe,
 - 18.1, 18.2 na terenie oznaczonym symbolem 18MNe;
- i) na działkach, wymienionych w pkt. 18, lit. h dopuszcza się realizację zabudowy, zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich;

j) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m² w terenach objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego lub o powierzchni mniejszej niż 2000 m² w terenach położonych poza granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;

20) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;

6) dopuszcza się budowę na działce budowlanej zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej;

7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;

8) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MNe, 9MNe, 12MNe, 13MNe nakazuje się realizację przy rowie melioracyjnym zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania;

9) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:

a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,

b) na surowce wtórne,

c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,

d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);

10) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP61-67/4, zlokalizowanego w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 20MNe, na działce oznaczonej symbolem 20.1 ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej na terenie, której:

a) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych realizacji obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych (w tym również prac związanych z przebudową urządzeń melioracyjnych),

b) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji,

c) nakazuje się uzyskanie od właściwego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w formie usług turystyki 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka; zaleca się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi; plan dopuszcza szczytowe sytuowanie budynków mieszkalnych na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m oraz w przypadku, gdy na działkach sąsiednich budynki ustawione są szczytowo;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3.

6. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych, figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych nakazuje się:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego; przebudowa drenażu rolnego powinna nastąpić przed wykonaniem podziału działki na działki budowlane,
 - b) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczygółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu dróg;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu w terenach: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 9MNe, 12MNe i 13MNe, ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich

i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;

- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 5) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 6) na terenach objętych na rysunku planu granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 7) na terenach objętych na rysunku planu granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanych dróg ogólnodostępnych oraz z projektowanych ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu lub bezpośrednio z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działek o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, wymienionych w § 8, ust. 2, pkt. 19, lit. g;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny,
 - b) w zabudowie o przeznaczeniu usług turystyki – 1 miejsca postojowego na każde 2 miejsca noclegowe;
 - c) w zabudowie usługowej – 3 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24 MN, 25 MN, 26 MN, 27 MN, 28 MN, 29MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym oraz jednego budynku gospodarczego;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, oraz jej remont, rozbudowę i nadbudowę;
- 3) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego (z wyjątkiem działek oznaczonych symbolami: 24.10, 24.11, 24.14, 24.16, 24.17, 24.19, 24.20 na terenie oznaczonym symbolem 24MN; 26.6, 26.7 na terenie oznaczonym symbolem 26MN; 27.5, 27.6, 27.8, 27.9 na terenie oznaczonym symbolem 27MN);

- 4) dopuszcza się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację lokalu o przeznaczeniu usługowym, zajmującego nie więcej niż 40% całkowitej powierzchni budynku o funkcji podstawowej;
- 5) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszcza się na działkach oznaczonych symbolami: 24.10, 24.11, 24.16, 24.17, 24.19, 24.20 na terenie oznaczonym symbolem 24MN; 26.6, 26.7 na terenie oznaczonym symbolem 26MN; 27.5, 27.6, 27.8, 27.9 na terenie oznaczonym symbolem 27MN, lokalizację budynków w granicy działek oznaczonych na rysunku planu a dla działki oznaczonej symbolem 24.14, z terenu 24MN w jednej z granic bocznych tej działki;
- 8) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 9) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone między nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 10) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku do 1 m, na działce budowlanej,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;
- 11) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem;
- 12) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki w ogrodzeniu z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,3 m;
- 13) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 14) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 15) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 16) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 17) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 18) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m² ;
 - b) dla działek oznaczonych symbolami: 24.1 i 24.2 na terenie 24MN dopuszcza się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m² ;

- c) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m (nie dotyczy szerokości działek, przy podziale których konieczne jest wykonanie dojazdu do budynku);
 - d) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadle do linii rozgraniczających jednej z dróg ogólnodostępnych, do której działka przylega lub prostopadle do dłuższej granicy działki dzielonej;
 - e) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, pod wydzielenie drogi wewnętrznej lub pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000 m² i szerokości mniejszej niż 20 m;
 - f) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 26 MN działki oznaczone symbolami: 26.3, 26.4, 26.5; na terenie 28MN działkę oznaczoną symbolem 28.5; które nie mogą być zabudowane jako odrębne, samodzielne nieruchomości; na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tych działek w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich;
- 19) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, pod warunkiem zachowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 6) dopuszcza się budowę na działce budowlanej zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);
- 9) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym z poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;

- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakazuje się lokalizację budynków mieszkalnych z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej drogi, z której obsługiwana jest działka; zaleca się projektowanie facjat, ryzalitów lub lukarn krytych dachami dwuspadowymi; plan dopuszcza szczytowe sytuowanie budynków mieszkalnych na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m oraz w przypadku, gdy na działkach sąsiednich budynki ustawione są szczytowo;
- 5) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się stosownie maksymalnej wysokości budynku większej niż 10 m przy zachowaniu 2 kondygnacji, kąta spadku połąci dachowych mniejszego niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku; w przypadku remontu istniejących budynków należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 9) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25° do 45° (z wyjątkiem działek na których dopuszcza się lokalizację budynków w granicy, oznaczonych na rysunku planu); dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) dopuszcza się w budynkach lokalizowanych w granicy działek dachy jednospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 11) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu, na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego; przebudowa drenażu rolnego powinna nastąpić przed wykonaniem podziału działki na działki budowlane,
 - b) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 29MN w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK), zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 29MN w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych lub bezpośrednio z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu; plan dopuszcza obsługę komunikacyjną z następujących działek komunikacyjnych: w terenie oznaczonym symbolem 24MN działki oznaczone symbolami: 24.9, 24.12, 24.15, 24.18, 24.23, 24.27; w terenie oznaczonym symbolem 27MN działka 27.12; w terenie oznaczonym symbolem 28MN działka 28.8; pod warunkiem, że szerokość istniejącej działki komunikacyjnej jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny,
 - b) w zabudowie usługowej – 3 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 10. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 30U i 31U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy jako zabudowę wolno stojącą;
- 2) dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku usługowego;
- 3) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) nakazuje się przy realizacji budynków o przeznaczeniu podstawowym zachowanie obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 5) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na jednym budynku reklam o łącznej powierzchni większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku do 1 m, na działce budowlanej,
 - b) lokalizacji na budynkach w ramach działki budowlanej reklam o łącznej powierzchni większej niż 12 m² i wystających poza obrys budynku do 1 m,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem;
- 7) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,3 m;
- 8) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:

- a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego lub z tworzyw sztucznych,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 9) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przeszł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 10) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 11) zakazuje się lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego; odległość zabudowy od rowu powinna być ustalana w oparciu o analizę uwarunkowań hydrologicznych, hydrogeologicznych i topograficznych, by gwarantować bezpieczeństwo dla zabudowy;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 13) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego, nakazuje się lokalizację ogrodzenia w odległości minimum 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 14) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 15) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2500 m²,
 - b) ustala się minimalną szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej 50 m,
 - c) nakazuje się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadle do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 12KDD,
 - d) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, pod wydzielenie drogi wewnętrznej lub pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m².

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 7) na terenach oznaczonych na rysunku planu nakazuje się realizację przy rowie melioracyjnym strefy zieleni urządzonej w formie zieleni niskiej z zachowaniem bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego w celu jego konserwacji oraz zabezpieczenia jego użytkowania;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
- a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,

- c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);
- 9) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 10) dopuszcza się na każdym z terenów budowę jednego zbiornika retencyjnego o powierzchni nie większej niż 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 12 m – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 6) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 7) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych; nakazuje się:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego; przebudowa drenażu rolnego powinna nastąpić przed wykonaniem podziału działki na działki budowlane,
 - b) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu dróg;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;

- 5) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 6) na fragmentach terenów w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 7) na fragmentach terenów objętych w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 6KDD, 12KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) 3 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne/na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 11. Dla terenów usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32US i 33US ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki, usługi rekreacji i usługi sportu, usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - obiekty z zakresu obsługi usług turystyki, usług rekreacji i usług sportu, budynki gospodarcze, lokale mieszkalne, infrastruktura techniczno – budowlana (parkingi, podjazdy dla niepełnosprawnych, obiekty zagospodarowania turystycznego rekreacyjnego), sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, budynki gospodarskie w gospodarstwie hodowlanym, magazyny pasz, zbiorniki na gnojowice i gnojówkę, płyty obornikowe i inne obiekty wynikające z prowadzonej działalności hodowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokale mieszkalne jednorodzinne należy projektować jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym; zajmujące nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni budynku o funkcji podstawowej;
- 2) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 3) w przypadku realizowania obiektów zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej, w postaci elementów małej architektury nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystające poza obris budynku do 1 m, na działce budowlanej,
 - b) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - d) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;

- 5) dopuszcza się grodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym drewnianym wypełnieniem;
- 6) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki nie może przekraczać 0,3 m;
- 7) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza w wielkości nie mniejszej niż 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami;
- 8) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach pręseł wykonanych z prefabrykatów betonowych;
- 9) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicy z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 32US nie mniejszą niż 1 ha;
 - b) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem 33US nie mniejszą niż 7000 m² ;
 - c) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 60 m (dla terenu 32US), nie mniejszą niż 35 m (dla terenu 33US);
 - d) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe do dłuższej krawędzi działki dzielonej lub do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej;
 - e) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1ha.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 7) nakazuje się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 1 m w formie roślinności zimozielonej niskiej i wysokiej ze szczególnym uwzględnieniem odizolowania terenu 32US i 33US, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nakazuje się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m w formie roślinności zimozielonej niskiej i wysokiej wokół płyt gnojowych;
- 9) nakazuje się wyposażenie gospodarskich pomieszczeń hodowlanych w urządzenia wentylacyjne zapewniające utrzymanie odpowiedniej temperatury i wilgotności powietrza oraz odpowiedniej koncentracji gazów;

- 10) nakazuje się natychmiastowe przekazywanie zwierząt padłych lub ubitych z konieczności firmie posiadającej odpowiednie zezwolenia; w przypadku braku możliwości odbioru sztuk padłych w ciągu 12 godzin przez specjalistyczną firmę nakazuje się przewidzieć w budynku gospodarskim komorę sztuk padłych wyposażoną w agregat chłodniczy;
 - 11) nakazuje się podczas eksploatacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, obowiązek okresowych kontroli stanu technicznego budynków gospodarskich i urządzeń towarzyszących oraz ich okresowej dezynfekcji;
 - 12) nakazuje się lokalizację, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, urządzeń i zbiorników do usuwania, magazynowania i transportu odchodów pochodzenia zwierzęcego z uwzględnieniem konieczności zapewnienia właściwej ich powierzchni;
 - 13) nakazuje się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi, pomieszczeń, urządzeń lub zbiorników do przechowywania pasz;
 - 14) nakazuje się wyznaczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, miejsca do przechowywania chemicznych środków odkażających i dezynfekcyjnych;
 - 15) nakazuje się zabezpieczenie podłogi pomieszczeń inwentarskich i płyty gnojowej przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenie jej w instalacje odprowadzające wycieki do szczelnych zbiorników;
 - 16) nakazuje się w trakcie hodowli zapewnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi zagospodarowania wyprodukowanych nawozów naturalnych, w tym:
 - a) w przypadku hodowli zwierząt (koni) nakazuje się przechowywanie nawozów płynnych i stałych produkowanych w gospodarstwie hodowlanym w specjalnych, szczelnych zbiornikach lub płytach gnojowych; dopuszcza się pojemność płyty gnojowej nie mniejszą niż 3,5 m² powierzchni płyty na 1DJP,
 - b) zakazuje się przechowywania obornika w przyzmach polowych,
 - c) zakazuje się mieszania soków kiszonkowych z gnojowicą,
 - d) zakazuje się wprowadzania do zbiornika na gnojowicę ścieków pochodzących z instalacji sanitarnych,
 - e) zakazuje się stosowania nawozów naturalnych na glebach zalanych wodą, przykrytych śniegiem i zamarzniętych,
 - f) roczna dawka nawozu naturalnego nie może przekraczać ilości zawierającej 170 kg azotu całkowitego na 1ha użytków rolnych,
 - g) nakazuje się nawozy naturalne oraz organiczne wymieszać z glebą za pomocą narzędzi uprawowych nie później niż następnego dnia po ich zastosowaniu;
 - 17) nakazuje się przekazywanie do utylizacji odpadów powstających w trakcie eksploatacji urządzeń (oleje silnikowe, substancje smarowe) firmom prowadzącym działalność w tym zakresie;
 - 18) dopuszcza się budowę na działce budowlanej zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m², zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej;
 - 19) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);
 - 20) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym 12 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, rzędna parteru nie większa niż 0,65 m ponad gruntem rodzimym;

- 2) ustala się maksymalną wysokość dla zabudowy gospodarczej, oraz obiektów z zakresu obsługi usług turystyki, rekreacji i sportu 10 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędna parteru nie większa niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarskiego 12 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędna parteru nie większa niż 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z podobnego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków podobnym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) dopuszcza się stosowanie w elewacjach budynków materiałów naturalnych takich jak: drewno, cegła, beton, miedź, stal nierdzewna, szkło niebarwione w ich kolorach naturalnych;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - nie większą niż 25% powierzchni działki;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,4.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych; nakazuje się:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy kubaturowej – zagrodowej na działkach budowlanych - przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych,
 - b) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - d) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
- 2) dla terenu 32US oraz na fragmencie terenu 33US w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK), zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK;
- 3) dla terenu 32US oraz na fragmencie terenu 33US w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach WOChK.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z projektowanej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDD oraz drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 27KDW oraz

z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych; ustala się minimalną szerokość niewyznaczonej drogi wewnętrznej 10 m;

2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:

a) dla lokalu mieszkalnego – minimum 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny;

b) w zabudowie usługowej – 3 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsc postojowych i 1 miejsca postojowego dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;

c) dla obiektów gastronomii – 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca konsumenckie i 1 miejsca dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde 10 miejsc konsumenckich.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 34 RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym, w tym budynki gospodarskie, magazyn pasz, zbiorniki na gnojowice i gnojówkę, płyty obornikowe i inne obiekty wynikające z prowadzonej działalności hodowlanej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i gospodarskiej oraz jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się stosowanie maksymalnej wysokości budynku większej niż 10 m przy zachowaniu dwóch kondygnacji, kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku; w przypadku remontu budynków należy stosować zasady przyjęte w planie;

2) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

3) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą dróg, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² na działce budowlanej,

b) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,

c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,

d) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;

5) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem;

6) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki nie może przekraczać 0,5 m;

7) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przesł wykonanych z prefabrykatów betonowych;

- 8) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 9) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego lub z tworzyw sztucznych;
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 12) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1 ha;
 - b) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100 m;
 - c) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe do jednej z dróg;
 - d) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1 ha.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania: hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 6) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);
- 7) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 8) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy zagrodowej;
- 9) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed sływem wód opadowych; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne;

- 10) nakazuje się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m w formie roślinności zimozielonej niskiej i wysokiej ze szczególnym uwzględnieniem odizolowania terenu zabudowy zagrodowej od zabudowań mieszkalnych jednorodzinnych i od zabudowań usługowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) nakazuje się wyposażenie gospodarskich pomieszczeń hodowlanych w urządzenia wentylacyjne zapewniające utrzymanie odpowiedniej temperatury i wilgotności powietrza oraz odpowiedniej koncentracji gazów;
- 12) nakazuje się natychmiastowe przekazywanie zwierząt padłych lub ubitych z konieczności firmie posiadającej odpowiednie zezwolenia; w przypadku braku możliwości odbioru sztuk padłych w ciągu 12 godzin przez specjalistyczną firmę nakazuje się przewidzieć w budynku gospodarskim komorę sztuk padłych wyposażoną w agregat chłodniczy;
- 13) nakazuje się podczas eksploatacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, obowiązek okresowych kontroli stanu technicznego budynków gospodarskich i urządzeń towarzyszących oraz ich okresowej dezynfekcji;
- 14) nakazuje się lokalizację, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, urządzeń i zbiorników do usuwania, magazynowania i transportu odchodów pochodzenia zwierzęcego z uwzględnieniem konieczności zapewnienia właściwej ich powierzchni;
- 15) nakazuje się lokalizację, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, pomieszczeń lub urządzeń lub zbiorników do przechowywania pasz;
- 16) nakazuje się wyznaczenie, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, miejsca do przechowywania chemicznych środków odkażających i dezynfekcyjnych;
- 17) nakazuje się zabezpieczenie podłogi pomieszczeń inwentarskich i płyty gnojowej przed przenikaniem wycieków do gruntu i zaopatrzenie jej w instalacje odprowadzające wycieki do szczelnych zbiorników;
- 18) nakazuje się w trakcie hodowli zapewnienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi zagospodarowania wyprodukowanych nawozów naturalnych, w tym:
 - a) w przypadku hodowli zwierząt (trzody chlewnej) nakazuje się przechowywanie nawozów płynnych i stałych produkowanych w gospodarstwie hodowlanym w specjalnych, szczelnych zbiornikach lub płytach gnojowych; dopuszcza się pojemność płyty gnojowej minimum 3,5 m² powierzchni płyty na 1DJP,
 - b) zakazuje się przechowywania obornika w przyzmach polowych,
 - c) zakazuje się mieszania soków kiszonkowych z gnojowicą,
 - d) zakazuje się wprowadzania do zbiornika na gnojowicę ścieków pochodzących z instalacji sanitarnych,
 - e) zakazuje się stosowania nawozów naturalnych na glebach zalanych wodą, przykrytych śniegiem i zamarzniętych,
 - f) roczna dawka nawozu naturalnego nie może przekraczać ilości zawierającej 170 kg azotu całkowitego na 1 ha użytków rolnych,
 - g) nakazuje się nawozy naturalne oraz organiczne wymieszać z glebą za pomocą narzędzi uprawowych nie później niż następnego dnia po ich zastosowaniu;
- 19) nakazuje się przekazywanie do utylizacji odpadów powstających w trakcie eksploatacji urządzeń (oleje silnikowe, substancje smarowe) firmom prowadzącym działalność w tym zakresie.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku remontu budynku mieszkalnego ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu mieszkalnym w zabudowie zagrodowej 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarskiego 10 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru nie większą niż 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego 6 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru nie wyższą niż 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;

- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6.

5. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych; nakazuje się:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy kubaturowej – zagrodowej na działkach budowlanych - przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych,
 - b) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na terenach przyległych do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego,
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,
 - d) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 6KDD, 13KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny,
 - b) dla samochodów osobowych – minimum 1 miejsca postojowego na 2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolniczym,
 - c) dla samochodów ciężarowych – minimum 2 miejsc postojowych na samochody ciężarowe obsługujące prowadzoną działalność.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35ZL, 36ZL, 37ZL, 38ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – las;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, obiekty związane z zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i dydaktycznym z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się adaptację istniejących duktów leśnych z dopuszczeniem wykorzystania ich na ciągi pieszo rowerowe i szlaki turystyczne;
- 2) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem (z wyjątkiem tablic informacyjnych);
- 3) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasu, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakazuje się oznakowanie tablicami informacyjnymi obiektów cennych przyrodniczo;
- 6) zakazuje się grodzenia i przegradzania terenu;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku realizowania obiektów zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej, nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL i 8KDD.

5. Zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. Dla terenów dolesień oznaczonych na rysunku planu symbolami: 39DZL, 40DZL, 41DZL, 42DZL, 43DZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren dolesienia;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, obiekty związane z zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i dydaktycznym z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenu na ciągi pieszo - rowerowe i szlaki turystyczne;
- 2) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem (z wyjątkiem tablic informacyjnych);
- 3) zakazuje się grodzenia i przegradzania terenu (z wyjątkiem granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej);
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku realizowania obiektów zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej, nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana.

4. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu dróg publicznych;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, wskazanego na rysunku planu; ze względu na zwiększony odbiór wód drenarskich i powierzchniowych z terenu nowego zagospodarowania dopuszcza się remont umocnień dna i skarp oraz pogłębienie istniejącego rowu;

- 3) nakazuje się zapewnienie dostępu do istniejącego rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 4) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki w tym na konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL i 4KDD lub poprzez istniejące działki komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.25 i 1.26.

6. Zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) Ustala się zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23Zn i 44Zn ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie hodowlanym, szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, elementy małej architektury związane z zagospodarowaniem turystycznym, rekreacyjnym i dydaktycznym z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działce budowlanej o powierzchni minimum 1 ha;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej i gospodarskiej w gospodarstwie hodowlanym (hodowla koni) oraz jej remont, rozbudowę i nadbudowę; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się stosownie maksymalnej wysokość budynku większej niż 10 m przy zachowaniu ilości 2 kondygnacji, kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku;
- 3) dopuszcza się na działce budowlanej w zabudowie zagrodowej realizację jednego budynku o przeznaczeniu mieszkalnym, jednego budynku gospodarczego i dwóch budynków o przeznaczeniu gospodarskim;
- 4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia 1,5 m;
- 5) w przypadku realizowania obiektów zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej, w postaci elementów małej architektury nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana;
- 6) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² i wystających poza obrys budynku do 1 m,
 - b) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie,
 - c) dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - e) lokalizowania reklam w liniach rozgraniczających dróg, poza terenem działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ażurowymi drewnianymi ogrodzeniami bez podmurówki, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności: płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 8) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza w wielkości minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami;
- 9) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przeszł wykonanych z prefabrykatów betonowych;

- 10) zakazuje się stosowania podmurówki w ogrodzeniu;
- 11) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywoplotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 13) zakazuje się realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1 m od gazociągu;
- 14) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej 1 ha,
 - b) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 80 m,
 - c) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe do dłuższej krawędzi działki dzielonej,
 - d) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej lub pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż 1ha.

3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości minimum 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych (technologicznych) do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) zakazuje się zmiany istniejących stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej;
- 7) przy realizacji zabudowy zagrodowej przyjmuje się klasyfikację terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed wpływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności; zakazuje się podwyższania terenu poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne;
- 9) przy realizacji zabudowy zagrodowej nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania);
- 10) ustala się odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 11) dopuszcza się w jednym gospodarstwie hodowlanym budowę jednego zbiornika retencyjnego o powierzchni nie większej niż 100 m² zbierającego wody opadowe z terenu zabudowy zagrodowej.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP61-67/4 ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej, na terenie której:
 - a) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych realizacji obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych (w tym również prac związanych z przebudową urządzeń melioracyjnych),
 - b) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od właściwego konserwatora zabytków uzgodnienia wszystkich prac ziemnych związanych z naruszeniem warstwy ziemnej głębszej niż 0,3 m pod poziomem gruntu (poniżej poziomu gruntu podlegającego zaoraniu podczas prac ziemnych),
 - c) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji,
 - d) nakazuje się uzyskanie od właściwego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu mieszkalnym w zabudowie zagrodowej 10 m – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarskiego 10 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego 10 m – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, rzędną parteru maksimum 0,65 m ponad gruntem rodzimym;
- 4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z podobnego materiału i w takiej samej kolorystyce;
- 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków podobnym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np.: kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 25° do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,1.

6. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych; nakazuje się:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy kubaturowej, zagrodowej na działkach budowlanych -przebudowę lub likwidację drenażu rolnego z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na działkach przyległych do działek na których dokonuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego; przebudowa drenażu rolnego powinna nastąpić przed wykonaniem podziału na działki budowlane,
 - b) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych,

c) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 7KDD, 25KDW, 26KDW oraz z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych; ustala się minimalną szerokość drogi wewnętrznej 10 m;

2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej w liczbie:

a) dla samochodów osobowych – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) Dopuszcza się lokalizację obiektów realizowanych na potrzeby budowy w granicach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDP, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDP ustala się:

1. Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę terenu w obszarze objętym planem, obejmujący istniejącą drogę oznaczoną symbolami 1 KDL i projektowane drogi oznaczone symbolami: 2KDL i 3KDL.

2. W zakresie parametrów funkcjonalno – technicznych dróg plan ustala:

1) 1KDL - klasę drogi „L” - lokalnej, szerokość docelową całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; dopuszcza się większą szerokość drogi, jeżeli wynika to z istniejącej szerokości działki drogowej, w granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości zmiennej od 6 m do 9 m liczonej od osi działki drogowej nr 83 (która stanowi granicę planu), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

2) 2KDL - klasę drogi „L” - lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

3) 3KDL - klasę drogi „L” - lokalnej, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

4) 4KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

5) 5KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

6) 6KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

7) 7KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

8) 8KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

9) 9KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

10) 10KDD – klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

11) 11KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

- 12) 12KDD- klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 13) 13KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 14) 14KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość docelową całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy, w granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości zmiennej od 6 m do 2,5 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 15) 15KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 16) 16KDP – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 17) 28KDP – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 5 m.

3. Ustala się drogi wewnętrzne – osiedlowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 24KDW, dla których określa się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zakończone placami manewrowymi do zawracania. Ustala się drogi wewnętrzne – osiedlowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 23KDW, 25KDW, 26KDW, dla których określa się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m oraz drogę wewnętrzną – osiedlową oznaczoną na rysunku planu symbolem 27KDW, dla której określa się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się:

- a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 4 m²,
- b) umieszczania reklam i informacji komercyjnej na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
- c) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron,
- d) malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg i ciągów pieszych;

2) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących za zgodą zarządcy drogi;

3) dopuszcza się bilansowanie ilości miejsc postojowych dla terenów usług w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD oraz dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 33US w terenie drogi wewnętrznej 27KDW;

4) dopuszcza się realizację zieleni niskiej i wysokiej, elementów oświetlenia, koszy na śmieci, stojaków na rowery dla terenów usług w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 12KDD.

5. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie stanowiska archeologicznego o nr ewid. AZP61-67/4, zlokalizowanego w terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 14KDD oraz na terenie drogi wewnętrznej 26KDW ustala się strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej na terenie, której:

- a) nakazuje się uzyskanie przez inwestora, od właściwego konserwatora zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi, uzgodnienia wszelkich planowanych realizacji robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych (w tym również prac związanych z przebudową urządzeń melioracyjnych),
- b) nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych oraz wykonanie ich dokumentacji,
- c) nakazuje się uzyskanie od właściwego konserwatora zabytków pozwolenia na przeprowadzenie badań archeologicznych przed ich rozpoczęciem.

6. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie i urządzenie powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się realizację w pasie drogowym zieleni i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
 - a) nie spowodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządcy drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakazuje się realizację przepustów pod utwardzonymi drogami służących bezkolizyjnej migracji drobnych zwierząt;
- 4) nakazuje się stworzenie systemu odwadniania dróg ogólnodostępnych, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

7. Zasady zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach dróg, oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych; nakazuje się:
 - a) przebudowę lub likwidację drenażu rolnego w liniach rozgraniczających drogi z nakazem zachowania jego dalszego prawidłowego funkcjonowania na działkach przyległych do drogi,
 - b) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
- 2) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze.

8. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) ustala się adaptację w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z istniejącym uzbrojeniem liniowym;
- 2) nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) nakazuje się realizację szafek gazowych i energetycznych na terenach zabudowy w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi zapewniając do nich bezpośredni dostęp; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 4) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dróg i terenów utwardzonych poprzez rowy infiltracyjno - retencyjne oraz studnie chłonne; odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze ścielnie utwardzonych placów i parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się realizację systemu uzbrojenia na warunkach określonych przez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 17. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Nakazuje się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Nakazuje się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających dróg, wynikających z zachowania wzajemnych, normatywnych odległości w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów i terenów dolesień.

5. Nakazuje się lokalizowanie przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu frontowym, cokole ściany zewnętrznej budynku lub miejscu uzgodnionym z gestorem sieci, tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę docelowo z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł; nakazuje się podłączenie do gminnej sieci wodociągowej po jej zrealizowaniu;
- 3) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w przypadku przekroczenia wydajności komunalnej sieci wodociągowej, nakazuje się zaopatrzyć w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 19. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowo odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) nakazuje się podłączenie wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 3) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych (technologicznych), nakazuje się podczyszczać te ścieki zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 20. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:

- 1) do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej. Na etapie przygotowania projektu zagospodarowania działki należy wykonać bilans chłonności gruntu i ilości wód opadowych w stosunku do planowanego zagospodarowania. Nadmiar wód, przekraczający możliwości chłonne gruntu należy zagospodarować w sposób zorganizowany, np. poprzez gromadzenie w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych (z wtórnym wykorzystaniem), odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne lub systemy rozsączające;
- 2) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne nakazuje się oczyszczać przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 3) z terenów dróg nakazuje się odprowadzać podczyszczone wody opadowe z ciągów komunikacyjnych poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu;

- 4) ustala się docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej;
- 5) nakazuje się instalować separatory substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;
- 2) nakazuje się rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 3) nakazuje się budowę liniowych odcinków sieci napowietrznej lub kablowej niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 4) dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 5) dopuszcza się, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami od 35ZL do 38ZL oraz od 39DZL do 43DZL).

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej na terenie gminy, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 2) ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z projektowanej sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) ustala się budowę projektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 1 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym;
- 5) ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony drogi) w linii ogrodzeń; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

- 1) nakazuje się do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła stosowanie kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. np.: gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czystej);
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych tj.: energia słońca, biomasy itp.

§ 24. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej kablowej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) nakazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 3) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
- 4) dopuszcza się obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

Rozdział 5.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 25. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami od 1MNe do 22MNe – w wysokości 20%;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami od 24MN do 29MN - w wysokości 20%;
- 3) na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunki planu symbolami: 30U i 31U - w wysokości 25%;
- 4) na terenach sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32US i 33US – w wysokości 20%;
- 5) na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23Zn i 44Zn – w wysokości 0%;
- 6) na terenie zabudowy zagrodowej w gospodarstwie hodowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 34RM - w wysokości 20%;
- 7) na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 35ZL do 38ZL oraz na terenach dolesień, oznaczonych na rysunku planu symbolem od 39DZL do 43DZL – w wysokości 0%, z uwagi na brak zmiany wartości gruntów;
- 8) na terenach dróg wewnętrznych – w wysokości 10%;
- 9) na terenach dróg publicznych i na terenie ciągów pieszo – jezdnych – w wysokości 0%.

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

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Bugno