

**UCHWAŁA NR XVI/161/2011
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII**

z dnia 28 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów –
rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego**

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⁾ 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⁾ w związku z uchwałą Nr 242/XVIII/2004 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, 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 Dobiesz i Sierzchów – rejon Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, 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. Planem objęto obszar, którego granice wyznaczają kolejno:

- 1) od zachodu – oś ul. Mazowieckiej;
- 2) od północy – oś ul. Leśnej;
- 3) od wschodu – granica administracyjna gminy oraz oś działki drogowej o numerze ewidencyjnym 101;
- 4) od południa – oś ul. Ogrodowej;
- 5) granice obszaru objętego planem, o których mowa w pkt. 1) – 4), przedstawiono na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 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 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku (z pominięciem: loggii, 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;
- 10) zabudowie ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na działkach o normatywach powierzchniowych od 2500 m², w sposób uwzględniający wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;
- 11) 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;
- 12) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) 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;
- 14) wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 15) 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 ciekły wodne i stawy;
- 16) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 17) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 18) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu, określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie – rysunku planu (załącznik Nr 1);
- 19) symbolach działek - należy przez to rozumieć symbole wyrażone w formie kolejnych numerów porządkowych, przypisanych istniejącym działkom zlokalizowanym w danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 20) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, zlokalizowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę budowlaną;

- 21) 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;
- 22) reklamach – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci: transparentów, szyldów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne, bezpośrednio lub pośrednio związane z gruntem, służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 23) 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;
- 24) obiektach zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego – 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 (WOChK) oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK); 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości.

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

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz 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) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole działek;

- 5) działki, które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić działek budowlanych;
- 6) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym.

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. 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 gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R;
- 5) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL;
- 6) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami DZL;
- 7) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 10) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDP;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

Rozdział 2. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 7. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MNe, 2 MNe, 3 MNe, 4 MNe, 5 MNe, 6 MNe, 7 MNe 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 wolnostojącego;
 - 3) dopuszcza się realizację budynków o przeznaczeniu usług turystyki, przeznaczeniu 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 mieszkalnego lub w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
 - 4) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki; powierzchnia wbudowanych usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
 - 5) dopuszcza się dla budynków istniejących możliwość remontu, nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę i nadbudowę takich budynków należy wykonać z zachowaniem dla rozbudowywanych części budynków wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 6) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

- 7) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- 8) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, nakazuje się lokalizację zabudowy w odległości co najmniej 5 m od granicy tej drogi;
- 9) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² ;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, na którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
- 10) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem;
- 11) 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 lub siatki;
- 12) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 13) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 14) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej dróg oraz w granicy z ciągami pieszo – jezdnyimi nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg i ciągów pieszo – jezdnych;
- 15) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla działek zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 7MNe ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m² z wyjątkiem pkt. b;
 - b) dla działek oznaczonych następującymi symbolami:
 - 1.1 (na terenie 1MNe) dopuszcza się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 2200 m² ,
 - 3.3 i 3.4 po połączeniu (na terenie 3MNe) dopuszcza się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 2300 m² ,
 - 5.13 (na terenie 5MNe) dopuszcza się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej 2200 m² ;
 - c) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m; dopuszcza się w przypadku konieczności wyznaczenia dojazdu do działek o numerach: 1.4, 1.6, 1.8 (na terenie 1MNe) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5 m;
 - d) nowe granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej;
 - e) działki oznaczone symbolami określonymi poniżej oraz pokazane graficznie na rysunku planu, mogą stanowić działki budowlane dopiero po połączeniu z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość, są to działki:
 - 1.3, 1.11, 1.12, w terenie oznaczonym symbolem 1MNe,
 - 2.4 w terenie oznaczonym symbolem 2MNe,

- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 w terenie oznaczonym symbolem 3MNe,
- 5.14 w terenie oznaczonym symbolem 5MNe,
- 6.3 w terenie oznaczonym symbolem 6MNe,
- 7.1, 7.2 w terenie oznaczonym symbolem 7MNe,

- f) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych pozostałych, nie wymienionych w pkt. b działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- g) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni i parametrach innych niż określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzenie dróg lub wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie;
- h) ustala się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych, z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych lub z działek komunikacyjnych do których działki mają dostęp (pod warunkiem, że szerokość istniejącej działki komunikacyjnej jest zgodna z przepisami odrębnymi), dopuszcza się również obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie zgodnie z zapisem pkt 16, lit.i;
- i) minimalna szerokość nowej wydzielonej drogi wewnętrznej – 5 m;
- j) w przypadku gdy istniejąca działka komunikacyjna nie ma parametrów określonych w przepisach odrębnych (określających minimalne szerokości dojazdu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) należy wydzielić drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami pkt. 16, lit. i.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w wielkości 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 (nieoczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych 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 działki budowlane przed spływem wód opadowych;
- 6) dopuszcza się budowę na działce 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; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego nakazuje się stosowanie w ogrodzeniach przejść dla drobnych zwierząt, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków; ogrodzenie powinno być wykonane bez podmurówki z zastosowaniem fundamentów punktowych lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu lub z przerwami w podmurówce w postaci otworów o średnicy min. 0,12 m, w rozstawie co 1,5 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu z zachowaniem prześwitu o szerokości min. 0,1 m między cokołem a elementem ażurowym ogrodzenia, jako przejście dla drobnych zwierząt;
- 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, powstałe w gospodarstwie domowym (w przypadku ich powstawania);
- 10) odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 11) nakazuje się utrzymanie stawów na terenie 1MNe na działkach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2, 1.3, 1.4, 1.13 oraz zagospodarowanie terenu wokół zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w granicach otuliny ChPK i w granicach obszaru WOChK.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym nie większą niż 10 m – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w formie usług turystyki nie większą niż 10 m – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego nie większą niż 6 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 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 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 elewacyjne 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 połaci w zakresie 25° - 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej (z wyjątkiem działek w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MNe, oznaczonych symbolami: 7.1, 7.2);
- 10) ustala się dla działek w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7MNe, oznaczonych symbolami: 7.1, 7.2, maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,2.

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

- 1) na terenach objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz na terenach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK; ustala się w szczególności zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;

- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;
 - e) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) na terenach: 1MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 7MNe, oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów i melioracji 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 przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia z właściwym zarządcą 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;
 - e) utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
 - 2) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż: na terenie 1MNe - 20 m od brzegu stawów dla działek oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.2, 1.3, 1.4 oraz zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, dla działek oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.12, 1.13.
7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) dla terenu 1MNe – z dróg publicznych: 2KDL, 4KDD, 6KDD lub bezpośrednio z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16KDW, 17KDW, 19KDW; dla działki oznaczonej symbolem 1.8 dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie;
 - b) dla terenu 2MNe - z drogi publicznej 6KDD;
 - c) dla terenu 3MNe - z dróg publicznych: 6KDD, 7KDD;
 - d) dla terenu 4MNe – z dróg publicznych: 6KDD, 7KDD;
 - e) dla terenu 5MNe – z dróg publicznych: 6KDD, 8KDD; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działek o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.4, 5.5;
 - f) dla terenu 6MNe – z drogi publicznej 8KDD; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działki o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.4;
 - g) dla terenu 7MNe – z dróg publicznych: 6KDD, 8KDD lub bezpośrednio z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działki o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.8;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie (lub poszerzenie działek komunikacyjnych stanowiących dojazd do działek budowlanych) o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 3) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:

- a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – minimum 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny;
 - b) w zabudowie o przeznaczeniu usług turystyki – 1 miejsce postojowe/na każde 2 miejsca noclegowe,
 - c) w zabudowie usługowej – 3 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne/na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej oraz usług lub usług turystyki, 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.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN 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) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym jako budynku wolno stojącego;
- 3) dopuszcza się w budynku o przeznaczeniu mieszkalnym realizację jednego lokalu o przeznaczeniu usługowym;
- 4) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 6) dopuszcza się dla budynków istniejących możliwość remontu, nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę i nadbudowę takich budynków należy wykonać z zachowaniem dla rozbudowywanych części budynków wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określonych w planie odległości od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 9) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, nakazuje się lokalizację zabudowy w odległości co najmniej 5 m od granicy tej drogi;
- 10) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg możliwość remontu, nadbudowy i wymiany dachu; rozbudowę i nadbudowę takich budynków należy wykonać z zachowaniem dla rozbudowywanych części budynków wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 11) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² ;

- c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, na którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
- 12) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,5 m od poziomu gruntu rodzimego, z ażurowym wypełnieniem;
- 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 lub z tworzywa sztucznego;
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 14) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 15) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 16) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 17) 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) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 20 m (nie dotyczy szerokości frontu nowo wydzielonych działek budowlanych z działki dzielonej oznaczonej na rysunku planu symbolem 21.2 zlokalizowanej na terenie 21MN, przy podziale której konieczne jest wykonanie dojazdu do budynku);
 - c) nowe granice podziału muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej;
 - d) ustala się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg publicznych, z wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych lub z działek komunikacyjnych do których działki mają dostęp (pod warunkiem, że szerokość istniejącej działki komunikacyjnej jest zgodna z przepisami odrębnymi), dopuszcza się również obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie zgodnie z zapisem pkt 17, lit.g;
 - e) dopuszcza się wykorzystanie do celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania pozostałych określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - f) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni i parametrach innych niż określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzenie dróg lub drogi wewnętrzne;
 - g) na terenach oznaczonych symbolami: 13MN - dla działki o symbolu 13.3 i na całym terenie 17MN dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie, o minimalnej szerokości – 5 m;
 - h) w przypadku gdy istniejąca działka komunikacyjna nie ma parametrów określonych w przepisach odrębnych (określających minimalne szerokości dojazdu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) należy wydzielić drogę wewnętrzną zgodnie z ustaleniami pkt. 17, lit.g;
 - i) wymienione poniżej działki mogą stanowić działki budowlane dopiero po połączeniu z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość:
 - na terenie 8MN, działki oznaczone symbolami: 8.16, 8.17, 8.18, 8.19, oznaczone graficznie na rysunku planu,
 - na terenie 12MN, działki oznaczone symbolami: 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7, 12.8, oznaczone graficznie na rysunku planu,

- na terenie 17MN, działki oznaczone symbolami: 17.12, 17.13, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- na terenie 18MN, działki oznaczone symbolami: 18.3, 18.4, oznaczone graficznie na rysunku planu,
- na terenie 21MN, działki oznaczone symbolami: 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.11, oznaczone graficznie na rysunku planu.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w wielkości 50% powierzchni tej działki;
- 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 (nieoczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych 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 działki budowlane przed spływem wód opadowych;
- 6) dopuszcza się budowę na działce zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 30 m² zbierających wody opadowe z terenu działki budowlanej;
- 7) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu dopuszcza się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,3 m (z wyjątkiem ogrodzeń realizowanych w terenach oznaczonych symbolami: 22MN, 23MN w granicy z terenem oznaczonym symbolem 30ZL);
- 8) w terenach oznaczonych symbolami: 22MN i 23MN w granicy z terenem oznaczonym symbolem 30ZL zakazuje się realizacji podmurówki;
- 9) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 10) 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, powstałe w gospodarstwie domowym (w przypadku ich powstawania);
- 11) 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 nie większą niż 10 m – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego nie większą niż 6 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;

- 5) 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;
- 6) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się stosowanie maksymalnej wysokości budynku większej niż 10 m przy zachowaniu maksimum 2 kondygnacji nadziemnych, kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich o nachyleniu jakie występuje w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku; w przypadku wymiany istniejących budynków nakazuje się stosowanie zasad ustalonych w planie;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne 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 połaci w zakresie 25°- 45°; dopuszcza się kolorystykę pokrycia dachowego w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3.

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

- 1) na terenie 8MN, objętym granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK; ustala się w szczególności zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych,
 - e) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach: 8MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów i melioracji 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 przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia;

- 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;
 - e) utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) w terenach oznaczonych symbolami: 11MN, 15MN, 16MN, 19MN, 20MN, 21MN plan ustala maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości po 6 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 12 m);
- 3) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) dopuszcza się weryfikowanie powyższych stref od linii energetycznych średniego napięcia w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- a) dla terenu 8MN – z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ – nakazuje się obsługę tylko dla tych działek, które nie mają bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z niżej sklasyfikowanej drogi publicznej, wewnętrznej lub wyznaczonej działki drogowej do której nowo wydzielona działka ma dostęp; z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 2KDL, 4KDD, 6KDD lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15KDW i 18KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działek o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 8.9, 8.22, 8.23, 8.24;
 - b) dla terenu 11MN - z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ – nakazuje się obsługę tylko dla tych działek, które nie mają bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z niżej sklasyfikowanej drogi publicznej, wewnętrznej lub wyznaczonej działki drogowej, do której nowo wydzielona działka ma dostęp; z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD lub z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działki o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11.4;
 - c) dla terenu 12MN – z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KDD, 7KDD;
 - d) dla terenu 13MN – z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD, 7KDD lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDW, na działce o symbolu 13.3 dla obsługi komunikacyjnej nowych działek budowlanych dopuszcza się wydzielenie nowej drogi wewnętrznej nie pokazanej na rysunku planu;
 - e) dla terenu 14MN – z dróg publicznych oznaczonych symbolami: 5KDD, 6KDD lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 21KDW,
 - f) dla terenu 15MN - z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ – nakazuje się obsługę tylko dla tych działek, które nie mają bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z niżej sklasyfikowanej drogi publicznej; z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 5KDD, 9KDD, 10KDD;
 - g) dla terenu 16MN – z dróg publicznych: 5KDD, 9KDD lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 23KDW;
 - h) dla terenu 17MN - z dróg publicznych: 5KDD, 6KDD, 11KDD lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 22KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działek o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 17.3, 17.11, lub obsługę komunikacyjną nowych działek budowlanych poprzez wydzielenie nowych dróg wewnętrznych nie pokazanych na rysunku planu, w tym poszerzenie istniejących działek drogowych do min. 5 m;
 - i) dla terenu 18MN - z drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDZ – nakazuje się obsługę tylko dla tych działek, które nie mają bezpośredniego dostępu komunikacyjnego z niżej sklasyfikowanej drogi publicznej, wewnętrznej lub wyznaczonej działki drogowej do której nowo wydzielona działka ma dostęp; z dróg publicznych, oznaczonych symbolami: 3KDL, 9KDD, 10KDD lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24KDW, 26KDW;

- j) dla terenu 19MN - z dróg publicznych: 5KDD, 9KDD lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23KDW, 25KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z działki o istniejącym przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 19.4;
 - k) dla terenu 20MN - z dróg publicznych: 5KDD, 9KDD lub z dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25KDW, 27KDW;
 - l) dla terenu 21MN - z dróg publicznych: 3KDL, 5KDD, 9KDD lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 27KDW;
 - m) dla terenu 22MN - z dróg publicznych: 5KDD, 6KDD, 11KDD;
 - n) dla terenu 23MN – z dróg publicznych: 3KDL, 5KDD, 6KDD;
- 2) zakazuje się włączenia dróg wewnętrznych w drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych (lub poszerzenie działek komunikacyjnych stanowiących dojazd do działek budowlanych) o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 4) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe/lokal mieszkalny;
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z wbudowanymi usługami – 3 miejsca postojowe/na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej; dla obiektów mniejszych niż 100 m² minimum 2 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.
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: 9MN i 10MN ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym;
 - 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym w granicy z jedną z działek budowlanych sąsiednich;
 - 3) zakazuje się realizacji budynku gospodarczego jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
 - 4) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
 - 6) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie, nakazuje się lokalizację zabudowy w odległości co najmniej 4 m od granicy działki komunikacyjnej;
 - 7) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² ;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, na którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - 8) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem przęseł;

- 9) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów, umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
- 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego lub z tworzywa sztucznego;
 - 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 10) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 11) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 13) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki – 500 m²; dopuszcza się aby wielkość nowo wydzielonej działki różniła się w granicach tolerancji 10% od wyznaczonej w planie wielkości;
 - ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 13,5 m;
 - nowe granice podziału na działki budowlane wyznacza się prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających drogi 4KDD;
 - dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych, nie wyznaczonych w planie o minimalnej szerokości 5 m;
 - dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną o powierzchni mniejszej niż 500 m² oraz szerokości frontu mniejszej niż 13,5 m;
 - działka oznaczona symbolem 9.3 w terenie oznaczonym symbolem 9MN, oznaczona graficznie na rysunku planu, może stanowić działkę budowlaną dopiero po połączeniu z jedną z działek sąsiednich w jedną nieruchomość.

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

- nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej;
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mających zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- zakazuje się wprowadzania ścieków bytowych i komunalnych (nie oczyszczonych i oczyszczonych) do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb wód powierzchniowych i podziemnych;
- nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane przed spływem wód opadowych;
- w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu dopuszcza się realizację podmurówki z przerwami umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; maksymalna wysokość podmurówki 0,3 m;
- przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych w przepisach szczególnych;
- nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w 4 typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko;

- b) na surowce wtórne;
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania;
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne, powstałe w gospodarstwie domowym (w przypadku ich powstawania);
- 9) 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 nie więcej niż 10 m – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 0,5 m ponad gruntem rodzimym;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 25° – 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 4) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0.5.

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

- 1) na terenie 10MN objętym granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK; ustala się w szczególności zakaz:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;
 - e) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach: 9MN i 10MN, na obszarach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów i melioracji 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 przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych za zgodą właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych;
 - c) uzgodnienie projektu planowanych inwestycji (w tym inwestycji liniowych) z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia;
 - 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;

e) nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4KDD, 6KDD lub z wyznaczonych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 18KDW, 19KDW;
- 2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych - stanowiących dojazd do działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca postojowe/1 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.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 24RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w gospodarstwie ogrodniczym, w tym budynki gospodarskie, magazyn owoców, chłodnia i inne obiekty wynikające ze specjalizacji rolniczo – sadowniczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i gospodarskiej oraz jej wymianę, 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 ilości dwóch kondygnacji nadziemnych, kąta spadku połaci dachowych mniejszych niż 25° oraz stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym lub przebudowywanym budynku; w przypadku wymiany budynków nakazuje się stosowanie zasad przyjętych w planie;
- 2) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji reklam wolno stojących;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² ;
 - 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;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości ogrodzeniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu gruntu rodzimego z ażurowym wypełnieniem przeseł;
- 6) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 7) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 8) w przypadku realizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 9) ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m² ;

- b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 25 m;
- c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej istniejącej granicy działki dzielonej;
- d) dopuszcza się wydzielenie nowych działek o powierzchni mniejszej niż określone w planie wyłącznie dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz jako poszerzenie dróg.

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

- 1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w wielkości co najmniej 60% powierzchni tej działki;
- 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 (oczyszczonych i nieoczyszczonych) do wód powierzchniowych 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) 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 0,5 m;
- 6) 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;
- 7) 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, powstałe w gospodarstwie domowym (w przypadku ich powstawania);
- 8) odbiór i usuwanie odpadów zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 9) dopuszcza się budowę zbiorników retencyjnych o powierzchni nie większej niż 100 m² zbierających wody opadowe z terenu zabudowy zagrodowej;
- 10) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane przed spływem powierzchniowym wód opadowych;
- 11) nakazuje się wyznaczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, miejsca do przechowywania chemicznych środków odkażających i dezynfekcyjnych;
- 12) nakazuje się wybudowanie specjalnych pojemników na odpady organiczne.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wysokość budynku o przeznaczeniu mieszkalnym w zabudowie zagrodowej nie większą niż 10 m – 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 nie większą niż 10 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego nie większą niż 6 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 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 elewacyjne 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 25°-45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,6.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarach 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 do terenu na którym realizuje się przebudowę lub likwidację drenażu rolnego;
 - b) uzgodnienie przebudowy lub likwidacji drenażu rolnego z właściwym zarządcą rowów, melioracji i urządzeń wodnych; dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
 - 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;
 - e) utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek, na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne, naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą ich dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym);
- 2) ustala się maksymalny pas ochronny w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, w odległości po 6 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 12 m);
- 3) na terenach położonych w zasięgu pasa ochronnego linii energetycznych, oznaczonych na rysunku planu, do czasu ich przebudowy lub likwidacji ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) dopuszcza się weryfikowanie powyższych stref od linii energetycznych średniego napięcia w decyzjach o pozwolenie na budowę, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu, bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 5KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych na działce budowlanej w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej w liczbie:
 - a) dla samochodów osobowych – minimum 2 miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny;
 - b) dla samochodów osobowych – minimum 1 miejsce postojowe/2 osoby zatrudnione w gospodarstwie rolniczym;

c) dla samochodów ciężarowych – minimum 2 miejsca postojowe 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.

§ 11. Dla terenów rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25R, 26R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - teren rolniczy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia 1,5 m;

2) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;

3) zakazuje się lokalizacji reklam;

4) podział nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu w wielkości co najmniej 90% powierzchni terenu;

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 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) na terenie 26R dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości wyłącznie ażurowymi drewnianymi ogrodzeniami bez podmurówki, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom;

8) na terenie oznaczonym symbolem 25R dopuszcza 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.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) ustala się maksymalną powierzchnię utwardzenia terenu – 10% powierzchni terenu.

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

1) na terenie 26R na obszarach objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz na terenach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK ustala się w szczególności zakaz:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;
- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;
- e) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- f) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu granicami terenów zmeliorowanych, będących w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych figurujących w ewidencji właściwego zarządcy rowów i melioracji wodnych nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracyjnych przez właścicieli działek na których zlokalizowane są urządzenia melioracyjne oraz naprawę i konserwację urządzeń melioracyjnych w granicach własnej działki, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDD, 6KDD i 8KDD.

§ 12. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 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;
- 3) zakazuje się uszczuplania powierzchni lasu, niszczenia oraz prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanów;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenów 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, w postaci elementów małej architektury nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana.

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

- 1) na terenach objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz na terenach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK, ustala się w szczególności zakaz:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;
- c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;
- e) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną nieruchomości, bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 3KDL, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 12KDD, 13KDP, 14KDP lub z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28KDW; dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejącej działki o przeznaczeniu komunikacyjnym oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.4.

§ 13. Dla terenów dolesień oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32DZL, 33DZL, 34DZL, 35DZL, 36DZL, 37DZL, 38DZL, 39DZL 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) nakazuje się wykonanie nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenu na ciągi pieszo - rowerowe i szlaki turystyczne;
- 3) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych na stałe związanych z gruntem;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakazuje się grodzenia i przegradzania terenu;
- 6) 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, w postaci elementów małej architektury nakazuje się zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nie tynkowana.

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

- 1) na terenach objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz na terenach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK, w szczególności zakazuje się:
 - a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
 - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych;

e) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 33DZL, 34DZL, 35DZL, 39DZL bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3KLD, 5KDD, 6KDD lub dla terenu 33DZL z ciągu pieszo – jezdni 14KDP; dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 37DZL z istniejącej działki o przeznaczeniu komunikacyjnym, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6.4;
- 2) tereny oznaczone symbolami: 32DZL, 36DZL i 38DZL będą włączone w istniejące kompleksy leśne ZL i obsługiwane komunikacyjnie na zasadach określonych dla tych terenów, dopuszcza się obsługę komunikacyjną tych terenów poprzez sąsiednie działki budowlane zlokalizowane na terenach MNe.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

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

1. Układ dróg, zapewniający powiązanie z układem zewnętrznym oraz obsługę komunikacyjną terenów w obszarze objętym planem, obejmujący drogi, oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDL.

2. Parametry techniczne dróg, oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami, dla których ustala się:

- 1) 1 KDZ – klasę drogi zbiorczej, szerokość docelowa całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy. W granicach planu wyznacza się tylko wschodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości od 10 m do 12 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) 2 KDL - klasę drogi lokalnej, szerokość docelowa całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy. W granicach planu wyznacza się tylko południową linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości 10 m, poszerzony przy skrzyżowaniu z drogą 1KDZ, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) 3 KDL - klasę drogi lokalnej, szerokość docelowa całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy. W granicach planu wyznacza się tylko północną linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczonego pod drogę o szerokości 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) 4 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 5) 5 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 6) 6 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 7) 7 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 8) 8 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 9) 9 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 10) 10 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
- 11) 11 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;

12) 12 KDD klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość docelowa całego pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy. W granicach planu wyznacza się tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi i pas terenu przeznaczony pod drogę o szerokości od 5 m do 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3. Ustala się dla ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 13KDP szerokości w granicach istniejącej działki drogowej o numerze ewidencyjnym 101;

2) 14 KDP szerokość w liniach rozgraniczających 10 m do wysokości północnej granicy z działką o numerze ewidencyjnym 6, pozostała część ciągu o szerokości istniejącej działki drogowej (4 m).

4. Ustala się parametry wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych:

1) 15KDW szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) 16KDW szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 17KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 18KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 19KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) 20KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

7) 21KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

8) 22KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

9) 23KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

10) 24KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

11) 25KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

12) 26KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

13) 27KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

14) 28KDW szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania w przestrzeni dróg publicznych i dróg wewnętrznych wolno stojących reklam;

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.

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 zarządu 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 objętych granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego (ChPK) oraz na terenach objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK) obowiązuje zagospodarowanie terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi, obowiązującymi w granicach ChPK oraz obszaru WOChK w szczególności zakazuje się:

a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem, lub naprawą urządzeń wodnych;

c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

d) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno – błotnych.

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 zarządzającym sieci;

4) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni jezdni ulic, chodników 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 poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu).

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 15. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez 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 z przepisów 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 zarządcą sieci tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę docelowo z istniejącej gminnej sieci wodociągowej 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 p. poż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych 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 oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 18. W zakresie odprowadzania wód deszczowych:

- 1) do czasu wybudowania systemu deszczowej kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznej czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie działek sąsiednich;
- 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.

§ 19. 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 zarządcę sieci, 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 zarządcą sieci;

- 4) dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych;
- 5) plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym zarządcą sieci, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 27ZL, 28ZL, 29ZL, 30ZL, 31ZL, 32DZL, 33DZL, 34DZL, 35DZL, 36DZL, 37DZL, 38DZL, 39DZL).

§ 20. 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 pasach ulicznych w liniach rozgraniczających dróg w odległości min. 0,5 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 jezdni;
- 5) ustala się na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

§ 21. 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.

§ 22. 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

§ 23. 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 symbolami od 1 MNe do 7 MNe – w wysokości 20%;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 8MN oraz od 11MN do 23MN - w wysokości 20%;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, 9MN i 10MN – w wysokości 25%;
- 4) na terenie zabudowy mieszkaniowej zagrodowej 24RM – w wysokości 10%;
- 5) na terenach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 25R i 26R - w wysokości 1%;
- 6) na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami od 15KDW do 28KDW - w wysokości 10%;
- 7) na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 27ZL do 31ZL oraz na terenach dolesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 32DZL do 39DZL – w wysokości 0%, z uwagi na brak zmiany wartości gruntów;

8) na terenach dróg publicznych i na terenach ciągów pieszo - jezdnych – w wysokości 0%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej Góry Kalwarii

Zbigniew Bugno

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 2011r. Nr 32, poz. 159.

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 2011r. 21, poz. 113.