

UCHWAŁA NR XII/113/2011
RADY MIEJSKIEJ GÓRY KALWARII

z dnia 28 czerwca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha
– Osiedle Wilczynek**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami)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 z późniejszymi zmianami)²⁾, w związku z uchwałą Nr 561/XLV/2010 Rady Miejskiej w Górze Kalwarii z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha – Osiedle Wilczynek, 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.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Baniocha - Osiedle Wilczynek, 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 północy – południowa granica działek leśnych o numerach ewidencyjnych 406 i 399;
- 2) od wschodu – oś istniejącej drogi powiatowej – ul. Spokojna (działki o numerach ewidencyjnych 127 i 403), na odcinku od przedłużenia osi ul. Leśnej do granicy drogi z działką leśną o numerze ewidencyjnym 406;

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.

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.

- 3) od południa – odcinek stanowiący oś istniejącej drogi powiatowej w kierunku Dobiesza – ul. Leśnej (działka numer ewidencyjny 129), zakończony w środku drogi powiatowej – ul. Spokojnej (działka numer ewidencyjny 127);
- 4) od zachodu - wschodnia granica działek leśnych o numerach ewidencyjnych 407 i 408.

§ 3. Ilekroć w 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 przeznaczenie obejmujące więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, na warunkach określonych w planie;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej, na warunkach określonych w planie;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 5) usługach publicznych - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności i realizującą inwestycję celu publicznego z zakresu budowy i utrzymania obiektów dla urzędów organu władzy, administracji, szkół publicznych, a także: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo - wychowawczych;
- 6) usługach turystyki - należy przez to rozumieć działalność polegającą na komercyjnym udostępnianiu pokoi gościnnych oraz na prowadzeniu działalności związanej z żywieniem;
- 7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie wykracza poza obszar działki budowlanej, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 8) lokalu – należy przez to rozumieć zespół pomieszczeń mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, spełniający niezbędne warunki do realizacji funkcji wiodącej;
- 9) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu, służących do obsługi budynku mieszkalnego, budynku użyteczności publicznej a także jego otoczenia;
- 10) gruncie rodzimym – należy przez to rozumieć poziom gruntu, określony wg stanu wysokościowego, wskazanego na mapie – rysunku planu (załącznik Nr 1);
- 11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku: schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), 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;
- 12) zabudowie ekstensywnej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na działkach o normatywach powierzchniowych od 3000 m², w sposób uwzględniający wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%;

- 13) 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;
- 14) powierzchni użytkowej budynku - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach budynku z wyjątkiem powierzchni: klatek schodowych, szybów dźwigowych, antresoli, loggi, poddaszy nieużytkowych;
- 15) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekroczenia dachu;
- 16) froncie działki – należy przez to rozumieć granicę działki zlokalizowaną od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na działkę budowlaną;
- 17) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 18) działce, która nie może bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnej działki budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, na której można lokalizować budynki tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
- 19) wskaźniku 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;
- 20) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej; przez powierzchnię biologicznie czynną należy 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;
- 21) formach ochrony przyrody - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące ochrony przyrody wynikające z aktualnego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Chojnowskiego Parku Krajobrazowego lub z aktualnego rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 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 informacyjne – plastyczne, bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem, służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 23) reklamach okolicznościowych – 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 w szczególności z zagadnieniami związanymi z prowadzeniem gospodarki na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz Chojnowskiego Parku Krajobrazowego; oraz np.: ławki, stoły, przegrodzenia przy miejscach odpoczynku, zadaszenia, figury, krzyże, kapliczki, śmietniki;
- 25) NCS – należy przez to rozumieć logiczny system porządku barw, oparty na percepcji podstawowych barw przez człowieka (bieli, czerni, żółci, czerwieni, błękitu i zieleni) - nazwany Naturalnym Systemem Barw;

- 26) chromatyczności w systemie NCS – należy przez to rozumieć procentowo ujętą wielkość podobieństwa do najczystszygo odcienia w danym kolorze, umieszczoną w logicznym systemie NCS;
- 27) strefie ekspozycji – należy przez to rozumieć obszar objęty specjalnymi prawami zagospodarowania terenu, ustalonymi w celu ochrony odbioru wizualnego w przestrzeni obiektu, dla którego strefa taka została ustalona; zapisy wyznaczone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 28) obiektach małej architektury – należy przez to rozumieć obiekty służące rekreacji i utrzymaniu porządku; tj. np.: ławki, kosze na śmieci, elementy służące budowie, place zabaw, lampy oświetlenia parkowego, pomniki.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) tereny oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości, spowodowany uchwaleniem niniejszego planu.

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

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) zasad tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa zieleni izolacyjnej;

- 5) działka, która bez połączenia z działką sąsiednią nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa ekspozycji;
- 8) zwymiarowane wzajemne odległości elementów przestrzennego zagospodarowania;
- 9) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi, wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MNe;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW;
- 3) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami Up;
- 4) tereny zabudowy przemysłowej, oznaczone na rysunku planu symbolami P;
- 5) tereny wód powierzchniowych (rowy melioracyjne), oznaczone na rysunku planu symbolami W;
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
- 7) teren obsługi komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
- 8) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
- 10) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD;
- 11) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDP.

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

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

§ 8. W przypadku prowadzenia kompleksowych przekształceń własnościowych dla poszczególnych terenów, tj. scaleń i podziałów nieruchomości w celu uzyskania powierzchni działek geodezyjnych, zgodnych z parametrami działek budowlanych, zawartych w ustaleniach szczegółowych, ustala się że:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do linii rozgraniczających dróg będzie się mieścić w przedziale $75^{\circ} - 105^{\circ}$,
- 2) minimalna szerokość dróg powstałych w wyniku takich przekształceń wyniesie 10 m.

Rozdział 2.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

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 lub jednego budynku garażowego;
- 2) dopuszcza się realizację budynków o przeznaczeniu: usług turystyki, gospodarczym - jako budynków wolno stojących;
- 3) dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu usług turystyki, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się realizację lokali o przeznaczeniu gospodarczym lub garażowym, jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego, w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki;
- 5) dopuszcza się realizację lokali usługowych, wyłącznie jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub w bryłę budynku o przeznaczeniu usług turystyki; zajmujących nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni budynku o funkcji podstawowej;
- 6) na terenie 2MNe dopuszcza się utrzymanie istniejącego użytkowania terenu w postaci ogródków działkowych do czasu zainwestowania w sposób określony w zapisach szczegółowych dla terenu;
- 7) na terenie 3MNe dopuszcza się likwidację nieczynnej oczyszczalni ścieków;
- 8) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 2 m² na działce budowlanej;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
- 10) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu, z ażurowym wypełnieniem;
- 11) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami o szerokości nie mniejszej niż 0,1 m, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; wysokość podmurówki nie wyższa niż 0,3 m;
- 12) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza nie mniejszą niż:

- a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 13) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu;
 - 14) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
 - 15) w przypadku realizacji ogrodzenia działek budowlanych w granicach z przestrzenią dróg publicznych nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
 - 16) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego na terenach oznaczonych symbolami 2MNe, 3MNe, 4MNe i 5MNe, nakazuje się lokalizację ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
 - 17) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNe, 2MNe i 3MNe – nie mniejszą niż 5000 m² ;
 - 18) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MNe, 5MNe – nie mniejszą niż 3000 m² ;
 - 19) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNe, 2MNe i 3MNe – nie mniej niż 40 m;
 - 20) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MNe, 5MNe – nie mniej niż 30 m;
 - 21) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny lub równoległe do dłuższej granicy działki sąsiedniej;
 - 22) nakazuje się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki z wyznaczonych w planie dróg publicznych;
 - 23) dopuszcza się realizację zabudowy, zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie przepisów niniejszego planu, z zachowaniem wyznaczonych pozostałych wskaźników dla tych terenów;
 - 24) w przypadku wydzielania działek budowlanych pod lokalizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV dopuszcza się wielkość działki budowlanej i szerokość jej frontu mniejszą niż określone w pkt. od 17 do pkt. 20.

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) 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, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

- 5) zakazuje się realizacji inwestycji oddziałujących na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane oraz drogi publiczne przed wpływem wód opadowych;
- 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) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNe i 2MNe plan ustala strefę ekspozycji obejmującą zakresem wizualny odbiór przestrzenny budynku o wartościach kulturowych, zlokalizowanego na terenie 10Up;
- 2) w strefie ekspozycji ustala się zakaz nasadzeń roślinności o wysokości docelowej większej niż 1,6 m.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 10 m;
- 2) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym w formie usług turystyki – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 10 m;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynku gospodarczego lub garażowego – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie większą niż 6 m;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego rodzaju materiału i w takiej samej kolorystyce wykończenia;
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym rodzajem materiału wykończeniowego, o takiej samej kolorystyce;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności: sidingu, boazerii oraz blach;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połączi w zakresie 25° - 45°; dopuszcza się kolorystykę wykończenia dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;

9) dopuszcza się powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

10) dopuszcza się wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,2.

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

- 1) zakazuje się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNe, 3MNe, 4MNe i 5MNe naruszania istniejącego ukształtowania terenu, polegającego na podwyższaniu poziomu terenu na działkach poprzez np. nasypywanie gruntu, gruzu;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MNe, 3MNe, 4MNe i 5MNe nakazuje się zapewnienie bezkolizyjnego dojścia i dojazdu kołowego do brzegu rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 12 m od skrajnych krawędzi rowów melioracyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15W i 16W (zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu) i w miejscach wynikających z uwarunkowań topograficznych, hydrogeologicznych i hydrologicznych;
- 4) nakazuje się, w przypadku realizacji budynków podpiwniczonych, wykonanie badań podłoża w celu określenia warunków hydrogeologicznych i/lub geotechnicznych posadowienia tych budynków;
- 5) na terenach określonych na rysunku planu granicami otuliny Chojnowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) na terenach określonych na rysunku planu granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z projektowanych dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w zabudowie o przeznaczeniu usług turystyki – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe,
 - c) w zabudowie usługowej – co najmniej 3 miejsca postojowe i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku; dla budynków mniejszych niż 100 m² co najmniej 2 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej wspólnie zabudowy mieszkaniowej, usług lub usług turystyki, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW, 7MW i 8MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe, obiekty małej architektury, służące rekreacji i utrzymaniu porządku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla terenu 7MW dopuszcza się na działce budowlanej dwa budynki o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) dla terenów 6MW i 8MW dopuszcza się na działce budowlanej jeden budynek o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, wyłącznie jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) dopuszcza się w budynku o przeznaczeniu podstawowym realizację lokali o przeznaczeniu dopuszczalnym nie przekraczających 30% całkowitej powierzchni zabudowy;
- 6) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży, jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 7) nakazuje się, przy realizacji budynków, zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych;
- 8) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW i 7MW w budynkach istniejących, które są położone częściowo między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę i nadbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 9) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m² na działce budowlanej;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na obszarze działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
- 10) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,5 m od poziomu terenu, z ażurowym wypełnieniem;
- 11) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami o szerokości nie mniejszej niż 0,1 m, umożliwiającymi migrację drobnymi przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnymi ssakom; wysokość podmurówki nie wyższa niż 0,3 m;
- 12) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza nie mniejszą niż:

- a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 13) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
 - 14) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu;
 - 15) w przypadku realizacji ogrodzenia działek budowlanych od strony dróg publicznych lub ciągów pieszo – jezdnych, nakazuje się jego lokalizację w ich linii rozgraniczającej;
 - 16) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m² ;
 - 17) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 30 m;
 - 18) nakazuje się realizację nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających jednej z dróg publicznych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny lub równoległe do dłuższej granicy działki sąsiedniej;
 - 19) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie przepisów niniejszego planu, z zachowaniem pozostałych wskaźników wyznaczonych dla tego terenu;
 - 20) w przypadku wydzielania działek budowlanych pod lokalizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV dopuszcza się wielkość działki budowlanej i szerokość jej frontu mniejszą niż określone w pkt. od 16 do 17.

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

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW i 7MW nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MW nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) 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, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się realizacji inwestycji oddziałujących na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane, ulice publiczne oraz ciąg pieszo - jezdny przed spływem wód opadowych;
- 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) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:

- a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
- b) na surowce wtórne,
- c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
- d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 12 m;
- 2) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych dopuszcza się stosowanie maksymalnej wysokości budynku większej niż 12 m, przy zachowaniu kąta spadku połaci dachowych mniejszego niż 25°, jeżeli takie występują w rozbudowywanym, przebudowywanym, nadbudowywanym czy remontowanym budynku; w przypadku nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejących budynków należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 3) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykonanie dachów wszystkich budynków z takiego samego rodzaju materiału i w takiej samej kolorystyce wykończenia;
- 4) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce, nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym rodzajem materiału wykończeniowego, o takiej samej kolorystyce;
- 5) nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności: sidingu, boazerii oraz blach;
- 7) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25°- 45°; dopuszcza się kolorystykę wykończenia dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 8) dopuszcza się na terenach 6MW i 7MW powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się na terenie 8MW powierzchnię zabudowy - nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się na terenach 6MW i 7MW wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,3;
- 11) ustala się na terenie 8MW wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,4.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 6MW i 7MW w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 6MW i 7MW w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z projektowanych dróg publicznych lub z ciągu pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach oraz co najmniej 2 miejsca postojowe dla gości na każde 6 lokali mieszkalnych,
 - b) dla pozostałych usług co najmniej 3 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu; dla lokali mniejszych niż 100 m², co najmniej 2 miejsca postojowe, w tym 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) w przypadku realizacji wspólnie na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej i usług, miejsca postojowe należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie terenu działki budowlanej w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9Up ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury służące rekreacji i utrzymaniu porządku, obiekty zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 2) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków gospodarczych oraz wolno stojących garaży; dopuszcza się realizację pomieszczeń gospodarczych, w tym garaży, jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 2 m² na działce budowlanej;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
- 5) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami o szerokości nie mniejszej niż 0,1 m, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; wysokość podmurówki nie wyższa niż 0,3 m;

- 6) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,6 m z ażurowym wypełnieniem przeseł;
- 7) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza nie mniejszą niż:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 8) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 9) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią drogi lub ciągu pieszo – jezdnego nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi lub ciągu pieszo – jezdnego;
- 11) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m² ;
- 12) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż szerokość 30 m;
- 13) nakazuje się realizację nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających z drogą publiczną lub linią rozgraniczającej z jednym z ciągów pieszo – jezdnych, z których działka budowlana ma dostęp komunikacyjny;
- 14) w przypadku wydzielania działek budowlanych pod lokalizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV dopuszcza się wielkość działki budowlanej i szerokość jej frontu mniejszą niż określone w pkt. 11 i 12;
- 15) dopuszcza się realizację zabudowy, zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie przepisów niniejszego planu, z zachowaniem pozostałych wskaźników dla terenu.

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) 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, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki oraz drogi i ciągi pieszo – jezdne przed spływem wód opadowych;

- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 12 m;
- 2) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych: sidingu, boazerii i blach;
- 3) dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 4) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 12°- 30°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 5) ustala się powierzchnię zabudowy – nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,8.

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

- 1) w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDP i 8KDP;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku; jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 18KS;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie działki budowlanej w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10Up ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury służące rekreacji i utrzymaniu porządku, obiekty zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się zachowanie na działce o numerze ewidencyjnym 131/15 istniejącego budynku; dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i remontu na zasadach określonych w niniejszym planie;
- 2) zakazuje się realizację wolno stojących budynków gospodarczych, wolno stojących garaży;
- 3) nakazuje się przy realizacji robót budowlanych przy budynku zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam (z wyjątkiem tabliczek informującej o prowadzonej w budynku działalności),
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
- 5) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami o szerokości nie mniejszej niż 0,1 m, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; wysokość podmurówki nie wyższa niż 0,3 m;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,6 m z ażurowym wypełnieniem przęseł;
- 7) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza nie mniejszą niż:
 - a) 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego (z wyjątkiem strefy ekspozycji),
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki (z wyjątkiem strefy ekspozycji);
- 8) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 9) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony drogi publicznej nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tej drogi;
- 11) ustala się wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m² ;
- 12) ustala się szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż szerokość 30 m;

- 13) ustala się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadłe do linii rozgraniczających drogi publicznej, do której działka przylega albo prostopadłe lub równoległe do dłuższej granicy działki, która podlega podziałowi;
- 14) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m² i szerokości mniejszej niż 30 m;
- 15) dopuszcza się realizację zabudowy, zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działce o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu.

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących wartościowych zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne;
- 3) 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, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki i drogi publiczne przed wpływem wód opadowych;
- 7) przyjmuje się klasyfikację terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą ochroną istniejący budynek o wartościach kulturowych - dwór z lat 20-tych XX wieku oraz zagospodarowanie działki o numerze ewidencyjnym 131/15;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej nakazuje się:
 - a) uzgodnienie wszystkich projektowych robót budowlanych z właściwym konserwatorem zabytków,

b) uzgodnienie wszystkich prac związanych z lokalizacją urządzeń budowlanych oraz zagospodarowaniem przestrzennym nawierzchni działki budowlanej z właściwym konserwatorem zabytków;

3) plan ustala strefę ekspozycji, w której:

a) zakazuje się nasadzeń roślinności o wysokości docelowej większej niż 1,6 m;

b) nakazuje się realizację ogrodzenia z minimalną łączną powierzchnią prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza nie mniejszą niż 85% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie większa niż 9 m;

2) nakazuje się kształtowanie zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, widocznej ze strefy ekspozycji, z zachowaniem symetrii w elewacji oraz z portykiem w osi symetrii;

3) nakazuje się stosowanie dachu budynku dwu skokowego, czterospadowego o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci o spadku 35°-45°; nakazuje się pokrycie dachu dachówką ceramiczną, w kolorze ceglanym;

4) zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, w szczególności: sidingu, boazerii oraz blach;

5) ustala się powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – nie większy niż 0,3.

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

1) w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

2) w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną działki budowlanej bezpośrednio z projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD;

2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku; jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;

3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 18KS;

4) nakazuje się zagospodarowanie terenu działki budowlanej w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11Up ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne – teren zabudowy usługowej, obiekty małej architektury służące rekreacji i utrzymaniu porządku, obiekty zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego i dydaktycznego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu podstawowym; jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażowego;
- 2) dopuszcza się na działce budowlanej realizację jednego budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym, usługowym;
- 3) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 4) zakazuje się:
 - a) lokalizacji na jednym budynku reklam o łącznej powierzchni większej niż 2 m²,
 - b) lokalizacji na budynkach na działce budowlanej reklam o łącznej powierzchni większej niż 12 m²,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
- 5) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakazuje się realizację podmurówki z przerwami o szerokości nie mniejszej niż 0,1 m, umożliwiającymi migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom; wysokość podmurówki nie większa niż 0,3 m;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,6 m, z ażurowym wypełnieniem przeseł;
- 7) ustala się w ogrodzeniu minimalną łączną powierzchnię prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego,
 - b) 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 8) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 9) zakazuje się grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 10) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 11) ustala się, że działka o numerze ewidencyjnym 131/41, w części znajdującej się w terenie 11Up, może być zabudowana zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszym terenie jedynie pod warunkiem połączenia tej części działki w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich; dopuszcza się wykorzystanie części działki numer 131/41, znajdującej się w terenie 11Up, na cele wewnętrznej obsługi komunikacyjnej (parkingi, drogi wewnętrzne) lub zabudowę o nieuciążliwej funkcji pomocniczej (magazyny, pomieszczenia gospodarcze, garaże), jako uzupełnienie zabudowy na terenie 12P, z którego komunikacyjne jest obsługiwana.
- 12) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 2500 m² ;

- 13) ustala się minimalną szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej 30 m;
- 14) nakazuje się przeprowadzenie nowych granic podziału na działki budowlane prostopadle do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD;
- 15) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, pod poszerzenie dróg dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m² oraz o froncie mniejszym niż 30 m.

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

- 1) nakazuje się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycenie terenów zielenią;
- 3) 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, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 5) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 6) nakazuje się przyjęcie klasyfikacji terenu w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane oraz drogi publiczne przed spływem wód opadowych;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania); oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu podstawowym – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 12 m;
- 2) ustala się wysokość budynku gospodarczego – nie większą niż 2 kondygnacje, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokością budynku nie większą niż 9 m;
- 3) ustala się wysokość budynku o przeznaczeniu dopuszczalnym usługowym – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, rzędną parteru nie większą niż 0,5 m ponad gruntem rodzimym, wysokość budynku nie większą niż 12 m;
- 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 rodzajem materiału wykończeniowego o takiej samej kolorystyce;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 7) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności: sidingu, boazerii oraz blach;
- 8) nakazuje się stosowanie dachów budynków dwuspadowych lub czterospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połączeni w zakresie 25°- 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości; zakaz stosowania dachów płaskich;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,3.

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

- 1) w zakresie objętym otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) w zakresie objętym granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku i 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku; jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne;
- 3) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem 18KS;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie terenu działki budowlanej w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów; usługi o funkcji handlu, budynki socjalno – bytowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących, które są położone częściowo między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego – z wyjątkiem budynków istniejących położonych w strefie ekspozycji, możliwość remontu i nadbudowy; rozbudowę i nadbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 4 m^2 ,
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m^2 na działce budowlanej,
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej,
 - d) lokalizowania reklam poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz poza terenem działki budowlanej;
- 4) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 5) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 6) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
- 7) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż sąsiedniego istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem 16W na rysunku planu, nakazuje się lokalizację ogrodzenia w odległości nie mniejszej niż $1,5 \text{ m}$ od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
- 8) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m^2 ;
- 9) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m ; dopuszcza się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej mniejszą niż 50 m w przypadku wykonania dojazdu do tej działki - nie stanowiącego odrębnej działki komunikacyjnej – szerokość frontu tak wydzielonego dojazdu w granicach działki nie może być mniejsza niż 6 m ;
- 10) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do jednej z granic działki, która podlega podziałowi;
- 11) nakazuje się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki z wyznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie; minimalna szerokość drogi wewnętrznej to 6 m ;
- 12) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z zachowaniem pozostałych wskaźników dla terenu;
- 13) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 5000 m^2 oraz froncie działki mniejszym niż 50 m .

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na

środowisko (z wyjątkiem przedsięwzięć wykorzystujących siłę wiatru, instalacji do produkcji mas bitumicznych oraz przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami), określonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków nie oczyszczonych i oczyszczonych komunalnych i przemysłowych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu działki budowlanej nakazuje się zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane oraz drogi publiczne przed wpływem wód opadowych;
- 7) nakazuje się dla działki o numerze ewidencyjnym 131/42 realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 2 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronnych przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ekspozycji obejmującą zakresem wizualny odbiór przestrzenny budynku o wartościach kulturowych zlokalizowanego na terenie 10Up;
- 2) w strefie ekspozycji ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń roślinności o wysokości docelowej większej niż 1,6 m,
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów nie większą niż 15 m;
- 2) ustala się wysokość budynków zabudowy usługowej, budynków socjalno – bytowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, wysokość budynku nie większą niż 15 m;
- 3) ustala się wysokość obiektów wieżowych i części budynków produkcyjnych, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – nie więcej niż 25 m;
- 4) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garażowych – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie więcej niż 7 m;
- 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 rodzajem materiału wykończeniowego o takiej samej kolorystyce;
- 7) nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;
- 8) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności: sidingu, boazerii;
- 9) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 10) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,7.

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

- 1) zakazuje się naruszania istniejącego ukształtowania terenu, polegającego na podwyższaniu poziomu terenu na działkach poprzez np.: nasypywanie gruntu, gruzu;
- 2) nakazuje się zapewnienie bezkolizyjnego dojścia i dojazdu kołowego do brzegu rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 12 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem 16W na rysunku planu (zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu) i w miejscach wynikających z uwarunkowań topograficznych, hydrogeologicznych i hydrologicznych;
- 4) nakazuje się, w przypadku realizacji budynków podpiwniczonych, wykonanie badań podłoża w celu określenia warunków hydrogeologicznych i/lub geotechnicznych posadowienia tych budynków.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ lub projektowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie, dla mniejszej liczby pracowników należy zapewnić odpowiednio (procentowo) liczbę miejsc postojowych, jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13P i 14P ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny składów i magazynów; usługi o funkcji handlu, budynki socjalno – bytowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury służące utrzymaniu porządku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakazuje się przy realizacji budynków zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej oraz stacji transformatorowych 15/0,4kV pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;

2) zakazuje się:

- a) lokalizowania na działce budowlanej wolno stojących reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 2 m^2 ;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4 m^2 na działce budowlanej;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie działki budowlanej; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennej informacji gminnej;
 - d) lokalizowania reklam poza liniami rozgraniczającymi dróg oraz poza terenem działki budowlanej;
- 3) na odcinku pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 13P i 14P dopuszcza się możliwość przekroczenia istniejącego rowu w terenie, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16W, na odcinku nie dłuższym niż 6 m;
 - 4) dopuszcza się ogrodzenie nieruchomości o wysokości nie większej niż 1,7 m od poziomu terenu z azurowym wypełnieniem;
 - 5) zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
 - 6) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
 - 7) w przypadku realizacji ogrodzenia od strony dróg nakazuje się jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg;
 - 8) w przypadku realizacji ogrodzenia wzdłuż sąsiedniego istniejącego, wskazanego do zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16W, nakazuje się lokalizację ogrodzenia w odległości 1,5 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego;
 - 9) ustala się wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m^2 ;
 - 10) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 50 m;
 - 11) dopuszcza się wydzielenie działki komunikacyjnej stanowiącej drogę wewnętrzną do nowo wydzielanych działek budowlanych; nakazuje się szerokość drogi wewnętrznej nie mniejszą niż 6 m;
 - 12) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do jednej z granic działki, która podlega podziałowi;
 - 13) nakazuje się obsługę komunikacyjną każdej nowo wydzielonej działki z oznaczonych w planie dróg publicznych lub dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie; minimalna szerokość drogi wewnętrznej to 6 m;
 - 14) dopuszcza się realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie na działkach o powierzchni istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
 - 15) pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 5000 m^2 oraz froncie działki mniejszym niż 50 m.

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem: zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,

o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha; garaży parkingów samochodowych lub zespołów miejsc postojowych, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha; stacji obsługi lub remontu sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, z wyłączeniem myjni i stacji kontroli pojazdów; inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w szczególności infrastruktury technicznej z zakresu łączności publicznej), określonych na podstawie przepisów odrębnych;

- 3) zakazuje się wprowadzania ścieków nie oczyszczonych i oczyszczonych komunalnych i przemysłowych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowaniu terenu nakazuje się zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;
- 6) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie działki budowlane oraz drogi publiczne przed wpływem wód opadowych;
- 7) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m, zgodnie z załącznikiem graficznym, w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji ochronnej przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji wizualnej i akustycznej;
- 8) nakazuje się selekcję i gromadzenie odpadów w następujących typach oznaczonych pojemników przystosowanych do ich gromadzenia:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) na surowce wtórne,
 - c) na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) na wydzielone odpady niebezpieczne z odpadów komunalnych (w przypadku ich powstawania), ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy składów i magazynów nie większą niż 15 m;
- 2) ustala się wysokość budynków zabudowy usługowej, budynków socjalno – bytowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 3) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garażowych – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna, wysokość budynku nie większą niż 7 m;
- 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 rodzajem materiału wykończeniowego o takiej samej kolorystyce;
- 6) nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS;

- 7) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, w szczególności: siddingu, boazerii;
- 8) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia do 45°; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 9) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5.

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

- 1) zakazuje się naruszania istniejącego ukształtowania terenu, polegającego na podwyższaniu poziomu terenu na działkach poprzez np.: nasypywanie gruntu, gruzu;
- 2) nakazuje się zapewnienie bezkolizyjnego dojścia i dojazdu kołowego do brzegu rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 12 m od skrajnej krawędzi rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 16W, (zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu) i w miejscach wynikających z uwarunkowań topograficznych, hydrogeologicznych i hydrologicznych;
- 4) nakazuje się, w przypadku realizacji budynków podpiwniczonych, wykonanie badań podłoża w celu określenia warunków hydrogeologicznych i/lub geotechnicznych posadowienia tych budynków.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ lub projektowanej drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDD; dopuszcza się obsługę komunikacyjną nowo wydzielonych działek projektowaną drogą wewnętrzną;
- 2) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w liczbie 10 miejsc postojowych na 30 zatrudnionych na jednej zmianie, dla mniejszej liczby pracowników należy zapewnić odpowiednio (procentowo), jednak nie mniej niż 4 miejsca postojowe.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 15W i 16W ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowów melioracyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16W, na odcinku pomiędzy terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 13P i 14P, dopuszcza się możliwość przekrycia istniejącego rowu na odcinku nie dłuższym niż 6 m, służącego wyłącznie budowlom komunikacyjnym i tylko w przypadku, gdy żaden inny dojazd do działki nie jest możliwy;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

- 1) nakazuje się udział powierzchni biologicznie czynnej w wielkości nie mniejszej niż 90% powierzchni działki;

- 2) zakazuje się wprowadzania ścieków nie oczyszczonych komunalnych i przemysłowych do rowów i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

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

- 1) zakazuje się naruszania naturalnego charakteru rowu melioracyjnego oraz jego zasypywania, z wyjątkiem koniecznych zmian w tym zakresie, wynikających z potrzeb wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu dróg;
- 2) nakazuje się zapewnienie bezkolizyjnego dostępu i dojazdu do rowu melioracyjnego właściwemu zarządcy rowów, melioracji i urzędzeń wodnych w celu konserwacji rowu, zapewnienia bezpieczeństwa jego użytkowania i ochrony przed jego ewentualnym, uciążliwym oddziaływaniem;
- 3) nakazuje się utrzymanie rowu melioracyjnego przez właścicieli działek, na których jest on zlokalizowany, w tym konserwację rowu melioracyjnego, w terminach i z częstotliwością zapewniającą jego dobry stan techniczny (nie rzadziej niż raz w roku kalendarzowym).

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek, bezpośrednio z dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 5KDD, 6KDD lub poprzez zapewnione przejazdy i dojazdy lub z niewyznaczonych w planie dróg wewnętrznych.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17ZL ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – szlaki turystyczne, ścieżki edukacyjne, obiekty zagospodarowania turystycznego, rekreacyjnego, dydaktycznego z zakresu edukacji ekologicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie istniejących duktów leśnych z wykorzystaniem ich na cele pieszo – rowerowe i szlaki turystyczne;
- 2) zakazuje się zmniejszania powierzchni i niszczenia lasu;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie i użytkowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

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

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

- 1) teren objęty otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) teren objęty granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio przez działkę o nr ewid. 131/22.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18KS plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty małej architektury służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 2) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9Up, 10Up i 11Up.

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

- 1) nie określa się udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień (nawet pojedynczych drzew), spełniających funkcje ekologiczne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 3) zakazuje się oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku realizacji elementów małej architektury obowiązuje:
 - a) zastosowanie podstawowych materiałów budowlanych tj.: drewno, kamień, cegła nietynkowana.

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

- 1) teren objęty otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) teren objęty granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDP i 8KDP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych, ciągi pieszo – jezdne.
2. Parametry funkcjonalno – techniczne dróg:
 - 1) system dróg obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: „KDZ” – zbiorcza; „KDL” – lokalna; „KDD” – dojazdowa; zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) dla dróg, o których mowa w pkt 1, plan ustala:
 - a) 1KDZ - klasę drogi „Z” - zbiorczej, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą drogi,
 - b) 2KDL - klasę drogi „L” - lokalnej, szerokość w liniach istniejącej działki numer ewidencyjny 129, rozszerzając się przy skrzyżowaniu z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ do szerokości 27 m; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy; wyznacza się północną linię rozgraniczającą drogi,
 - c) 3KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy,
 - d) 4KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, o zmiennej szerokości od 10 m do 16,5 m zgodnie z rysunkiem planu; przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy,
 - e) 5KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 18,5 m zgodnie z rysunkiem planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy,
 - f) 6KDD - klasę drogi „D” – dojazdową, szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 17 m zgodnie z rysunkiem planu, przekrój poprzeczny drogi 1/2 – jedno jezdniowy, dwu pasowy;
 - 3) plan ustala system ciągów pieszo – jezdnych obsługujących komunikacyjnie obszar planu: 7KDP i 8KDP:
 - a) 7KDP – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach istniejącej działki o numerze ewidencyjnym 131/34 zakończony placem manewrowym,
 - b) 8KDP – ciąg pieszo – jezdny, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, zakończony placem manewrowym; plan dopuszcza inne przeznaczenie i inny sposób zagospodarowania terenu przeznaczonego pod ciąg pieszo – jezdny 8KDP w przypadku, kiedy na całym terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9Up będzie realizowana jedna inwestycja (zgodnie z §11); wszystkie drogi publiczne wskazane na rysunku planu oraz w pkt 2, zarówno w zakresie remontu czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg publicznych o klasach dojazdowych „D”, powiązanych z układem zewnętrznym, poprzez układ dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2 KDL.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizowania, w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dróg publicznych i ciągów pieszo - jezdnych, wolno stojących reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 4 m^2 ,
 - 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 publicznych i ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących za zgodą zarządcy drogi.

5. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla fragmentów terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD i 6KDD ustala się strefę ekspozycji obejmującą zakresem wizualny odbiór przestrzenny budynku o wartościach kulturowych zlokalizowanego na terenie 10Up – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w strefie ekspozycji ustala się zakaz nasadzeń roślinności o wysokości docelowej większej niż 1,6 m.

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 liniach rozgraniczających dróg zieleni i urządzeń nie związanych z drogami i ich obsługą pod warunkiem, że:
 - a) nie spowodują zagrożenia dla ruchu drogowego i pieszego oraz nie zakłócą wykonywania zadań zarządcy drogi,
 - b) nie kolidują z istniejącą siecią infrastruktury technicznej,
 - c) zarządca lub właściciel drogi wyrazi zgodę na ich realizację;
- 3) nakazuje się realizację przepustów pod utwardzonymi drogami służących bezkolizyjnej migracji drobnych zwierząt;
- 4) nakazuje się stworzenie systemu odwadniania dróg, ograniczającego przedostawanie się metali ciężkich oraz stałych zanieczyszczeń komunikacyjnych do powierzchni gleby w sąsiedztwie dróg publicznych, np. poprzez budowę osadników na drodze odprowadzania wody.

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

- 1) dla części terenu drogi 1KDZ objętego Chojnowskim Parkiem Krajobrazowym, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dla części terenów dróg i ciągów pieszo – jezdnych objętych otuliną Chojnowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 3) dla części terenów dróg i ciągów pieszo – jezdnych objętych granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zagospodarowywanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

8. Zasady wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;

- 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, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 3) nakazuje się realizację szafek gazowych i energetycznych na terenach zabudowy w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi zapewniając do nich bezpośredni dostęp; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 4) nakazuje się odprowadzanie wód deszczowych z powierzchni dróg (w tym jezdni i 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 szczelnie utwardzonych placów i parkingów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się realizację systemu uzbrojenia na warunkach określonych przez właściwego zarządcę dla danej sieci.

Rozdział 4.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZĄ

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

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

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz obiektów takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy obiekty telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

4. Nakazuje się lokalizować przyłączeniowe szafki gazowe i energetyczne w ogrodzeniu frontowym, cokole ściany zewnętrznej budynku lub miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci, tak, aby był do nich zapewniony bezpośredni dostęp.

§ 21. Ustala się zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę;
- 2) nakazuje się realizację gminnej sieci wodociągowej wyprzedzająco lub równoległe z realizacją nowej zabudowy, z obowiązkiem podłączenia wszystkich nieruchomości do tej sieci;
- 3) nakazuje się wyposażyć (projektowaną i rozbudowywaną) sieć wodociągową w hydranty p. poż., zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w przypadku przekroczenia wydajności komunalnej sieci wodociągowej, nakazuje się zaopatrzyć w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody.

§ 22. Ustala się odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej, na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) nakazuje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej wyprzedzająco lub równoległe z realizacją nowej zabudowy z obowiązkiem podłączenia wszystkich nieruchomości do tej sieci;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) zakazuje się wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do rowów, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 5) zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych.

§ 23. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, Up, P do czasu wybudowania systemu deszczowej kanalizacji gminnej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie działek sąsiednich;
- 2) dopuszcza się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNe, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki oraz do układu melioracyjnego, z dopuszczeniem rozbudowy i realizacji zbiorników retencyjnych i drenaży, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie działek sąsiednich;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów zabudowy przemysłowej, składów i magazynów oraz parkingów, o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne nakazuje się oczyszczać przed wprowadzeniem do wód lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 4) z terenów dróg nakazuje się odprowadzać podczyszczone wody opadowe poprzez spływ powierzchniowy w oparciu o rowy przydrożne oraz infiltrację wód deszczowych do gruntu;
- 5) ścieki deszczowe z dróg i powierzchni utwardzonych muszą być podczyszczone w wysoko sprawnych separatorach błota i substancji ropopochodnych;
- 6) ustala się docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w oparciu o kanalizację deszczową, projektowaną w sieciowym systemie deszczowej kanalizacji gminnej.

§ 24. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV wraz ze strefą bezpieczeństwa 6 m na stronę od osi przewodów (przechodzącej przez tereny 2MNe, 12P, 13P, 14P, 16W, oraz 1KDZ i 6KDD), po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;

- 2) ustala się strefę oddziaływania w pobliżu czynnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, w odległości po 6 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 12 m);
- 3) na terenie położonym w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii energetycznej, oznaczonej na rysunku planu, do czasu jej przebudowy lub likwidacji ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzania roślinności wysokopiennej powyżej 3 m;
- 4) dopuszcza się skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 5) 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 systemu elektroenergetycznego, według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 6) nakazuje się budowę liniowych odcinków sieci napowietrznej lub kablowej niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg publicznych, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 7) dopuszcza się realizowanie przyłączy do budynków, jako przyłączy kablowych prowadzonych od linii napowietrznych lub linii kablowych.

§ 25. Ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) ustala się do czasu rozbudowy istniejącej sieci gazowej, możliwość na terenach pozbawionych sieci gazowej zaopatrzenia w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się do celów gospodarczych i grzewczych zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 3) dopuszcza się budowę projektowanych gazociągów w pasach drogowych w liniach rozgraniczających dróg w odległości minimum 0,5 m od linii ogrodzeń;
- 4) ustala się na terenach zabudowy jednorodzinnej lokalizację szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony drogi) w granicy ogrodzeń; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci gazowej;
- 5) ustala się obowiązek zabezpieczenia istniejących gazociągów, podczas prowadzenia prac ziemnych, przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i transport samochodowy;
- 6) gazociągi, które w wyniku rozbudowy, przebudowy i remontu dróg znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy, poza jezdnią.

§ 26. Ustala się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej:

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

§ 27. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. 1. 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 1MNe do 5MNe – w wysokości 20%;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolami od 6MW do 8MW - w wysokości 1%;
- 3) na terenie zabudowy usług publicznych, oznaczonym na rysunku planu symbolem 11Up – w wysokości 25%;
- 4) na terenie zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, usług o funkcji handlu, budynków socjalno – bytowych; oznaczonym na rysunku planu symbolem 12P - w wysokości 20%;
- 5) na terenach zabudowy składów i magazynów, usług o funkcji handlu, budynków socjalno – bytowych; oznaczonych na rysunku planu symbolami 13P i 14P - w wysokości 30%.

2. Na terenach oznaczonych symbolami: 9Up, 10Up, 15W, 16W, 17ZL, 18KS oraz na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu 1KDZ, 2KDL, dróg od 3KDD do 6KDD oraz ciągów pieszo – dojazdowych 7KDP, 8KDP ustala się stawkę procentową 0%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Bugno

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 28 czerwca 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 28 czerwca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/113/2011
Rady Miejskiej Góry Kalwarii
z dnia 28 czerwca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania