

Projekt

z dnia 13.05.2013r. Zatwierdzony przez  
.....

**UCHWAŁA NR XXXIV. 223. 2013  
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia ..... 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591)<sup>1)</sup>, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647)<sup>2)</sup> oraz uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie Nr XIII.100.2011 z dnia 31 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

**§ 4. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 2) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego;
- 3) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się budowę budynków oraz budowli nadziemnych nie będących: obiektami małej architektury, miejscami do parkowania oraz uzbrojeniem terenu;
- 6) usługi publiczne – działalność usługowa służąca realizacji celów publicznych;
- 7) obiekty i urządzenia komunikacji – obiekty i urządzenia służące obsłudze komunikacji takie jak: dworce autobusowe, przystanki, zajezdnie, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, drogi, place, ścieżki rowerowe, parkingi, garaże, itp.
- 8) urządzenia sportowo–rekreacyjne – urządzenia służące wypoczynkowi i rekreacji w tym place zabaw.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 6) strefy ochrony konserwatorskiej:
  - a) „U” ochrony układu przestrzennego wsi,
  - b) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) „OW” ochrony archeologicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ochrony i rewaloryzacji wymagają:
  - a) historyczny układ przestrzenny wsi,
  - b) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;
- 2) ukształtowania i zagospodarowania w formie skwerów, zieleńców, alei, itp. wymagają publiczne tereny zieleni urządzonej.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dla oznaczonej na rysunku planu strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody obowiązują postanowienia zawarte w decyzji administracyjnej ustanawiającej tę strefę;
- 3) dla oznaczonego na rysunku planu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Chocianowskie” obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) dla oznaczonej na rysunku planu otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na obszarze wpisanego do rejestru zabytków zespołu kościoła parafialnego obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w strefie „U”, obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi, obowiązują następujące wymogi:
  - a) zachować historyczną linię zabudowy,
  - b) zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,

- c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej (w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią),
  - d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
  - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, a w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,
  - f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
  - h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
  - i) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, należy usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie,
  - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,,
  - k) obowiązek zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
  - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
  - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - o) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie,
  - p) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
  - q) zakaz stawiania wolno stojących silosów - dopuszcza się silosy obudowane;
- 3) w strefie „K” obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów;
- 4) w strefie „OW”, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne;
- 6) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymagania:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detale architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

7) na obszarze ewidencji zabytków obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, zieleni towarzyszącej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakaz budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a – b;
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
  - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem lit. a – b;
  - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją leśną,
  - b) dopuszcza się uzbrojenie terenu oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem uzbrojenia terenu i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile przepisy odrębne tego nie wykluczają;
- 4) wyznacza się w odległości 50m od granic cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 5) odległości obiektów budowlanych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów prowadzących działalność w zakresie spalania odpadów: komunalnych, przemysłowych i niebezpiecznych.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się prowadzenie przewodów infrastruktury technicznej w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu;
- 4) na terenach przeznaczonych na nowe zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych przy spełnieniu następujących wymogów:
  - a) szerokości min. 8m,
  - b) na zakończeniach dróg nieprzelotowych place manewrowe nie mniejsze niż 12,5m x 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) budowę sieci wodociągowej w sposób zapewniający ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie przeciwpożarowe,
  - d) utrzymanie lokalizacji istniejących ujęć wód podziemnych oraz zakładu uzdatniania wody,
  - e) dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę istniejących ujęć wód podziemnych, zakładu uzdatniania wody oraz przewodów wodociągowych;

- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:
    - a) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków,
    - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych, zlokalizowanych zgodnie z lokalnymi i technicznymi uwarunkowaniami;
  - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,
    - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
    - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora,
    - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
    - f) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków i otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia wolnego od nasadzeń pasa terenu o szerokości min. 2m;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
    - b) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
    - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
    - d) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b;
    - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników,
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
    - a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła,
    - b) dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
    - a) z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
    - b) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową,
    - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
    - d) dopuszcza się obiekty nadawczo-odbiorcze telekomunikacji;
  - 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
- § 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:
- 1) tereny górnicze nie występują na obszarze objętym planem;
  - 2) tereny szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem.

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MN/U i U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 40m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
  - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 15. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1MN do 25MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,65,
  - c) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
  - e) w strefie „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglonym,
  - f) poza strefą „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - h) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i muszą mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - i) istniejące budynki przekraczające wysokość 10m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - j) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
  - k) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:

- 6m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
  - 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 od linii rozgraniczających tereny WS.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków położonych poza obszarem wyznaczonym przez linie, których mowa w pkt 2.

**§ 16. 1.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1MN/U do 14MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) zabudowa usługowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
  - c) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - d) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
  - e) w strefie „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
  - f) poza strefą „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - h) istniejące budynki przekraczające wysokość 10m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - i) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
  - j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 od linii rozgraniczających tereny WS.
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu - zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków położonych poza obszarem wyznaczonym przez linie, których mowa w pkt 2.

**§ 17. 1.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1U ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego.

2. Na terenie wpisanego do rejestru zabytków zespołu kościoła parafialnego, o którym mowa w ust.1, wszelkie działania podejmowane przy zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 2U i 3U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki,
  - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
  - d) w strefie „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
  - e) poza strefą „U” dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
  - g) istniejące budynki przekraczające wysokość 10m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
  - h) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw;
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu – na 3U dopuszcza się obiekty i urządzenia komunikacji.

§ 19. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 4U ustala się przeznaczenie podstawowe na zabudowę usługową z zakresu usług publicznych (schronisko dla zwierząt).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków nie może przekraczać 7m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - e) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska;
- 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów.

§ 20. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1US i 2US ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki,

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,4,
  - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzać jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - e) liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 5 stanowisk;
- 2) w zakresie linii zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
    - 6 od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 od linii rozgraniczających tereny WS.

**§ 21.** Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1ZP do 4ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia sportowo–rekreacyjne,
  - b) wody powierzchniowe.

**§ 22. 1.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym terenu na powierzchni nie większej niż 10% powierzchni działki (kaplica cmentarna).
2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,2,
    - b) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
    - c) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
    - d) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska;
  - 2) w zakresie linii zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną,
    - b) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej tereny lasów.

**§ 23. 1.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wodociągów;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa związana z przeznaczeniem podstawowym terenu na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 0,6,
  - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) wysokość budynków nie może przekraczać 7m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - e) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
  - f) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska;
- 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę klasy L.

§ 24. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 2W ustala się przeznaczenie podstawowe na teren wodociągów.

2. Teren, o którym mowa w ust.1, należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem i zazielenić.

§ 25. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1E ustala się przeznaczenie podstawowe na teren elektroenergetyki.

§ 26. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1R do 13R ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze.

§ 27. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 28. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1WS do 25WS ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się budowę przejazdów przez rowy.

§ 29. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1KD-G ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. G.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania;
- 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem 1KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. L.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 31. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1KD-D i 2KD-D ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną kl. D.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 32. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1KDW do 17KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 17 m - zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

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

---

<sup>1)</sup>Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.

974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, Dz. U. z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887., Dz. U. z 2012r. poz. 567, Dz. U. z 2013r. poz. 153  
2) Dz. U. z 2012r. poz. 951 i 1445, Dz. U. z 2013r. poz. 21, Dz. U. z 2013r. poz. 405

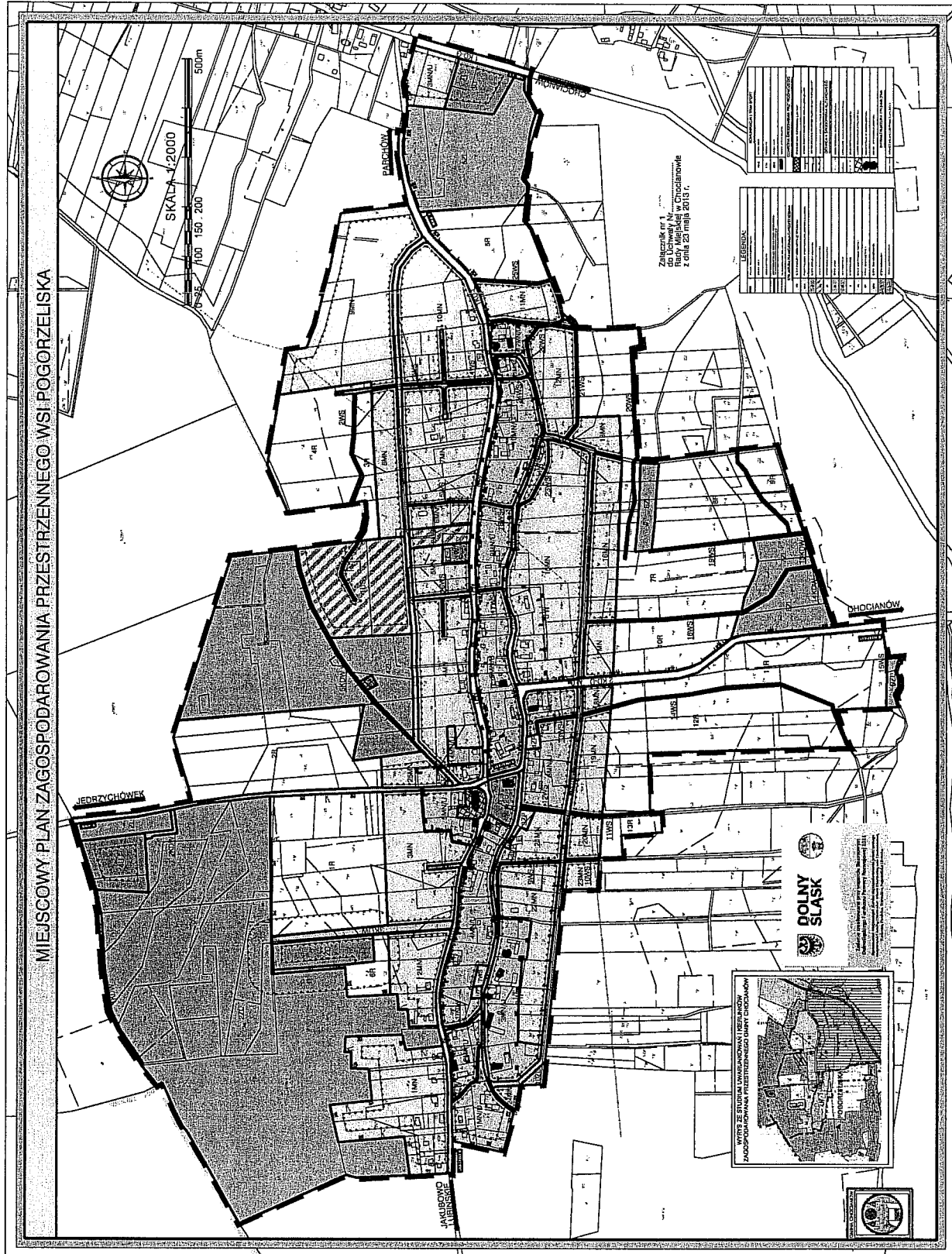
13.05.2017

4.05.2013

RADCA PRAWNY

Henryka Horbatowska

OK Akceptuję



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia ..... 2013r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
WSI POGORZELISKA**

Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska rozpatruje się w sposób następujący:

l.p.	Imię i nazwisko/ nazwa wnoszącego uwagę	Data wpływu uwagi do Urzędu Miasta i Gminy	Oznaczenie terenu, którego uwaga dotyczy	Treść uwagi	Sposób rozpatrzenia
1	2	3	4	5	6
1.	Ryszard Kosior	11.01.2013 r.	Wszystkie tereny objęte planem.	Ustalenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy opiszp w wysokości 15%.	Uwaga nieuwzględniona
			8MN, 13MN, 16MN.	Powiększenie terenów przeznaczonych na zabudowę do rowów 2WS i 20WS.	Uwaga nieuwzględniona
			6KDW	Przesunięcie skrzyżowania drogi 6KDW z 1KDL o 30 m na wschód.	Uwaga nieuwzględniona
			8KDW	Przedłużenie drogi 8KDW w kierunku wschodnim.	Uwaga nieuwzględniona

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia ..... 2013r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzeliska nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.