

Projekt

z dnia 16 września 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXIX.250.2013
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594)¹⁾ i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647)²⁾ oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie Nr XIII/99/2011 z dnia 31 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXIV.220.2013 z dnia 23 maja 2013 roku, 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 podstawowe;
- 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 wyłączone 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 i kolejowe, przystanki, zajezdnie, stacje paliw, myjnie, stacje obsługi technicznej, drogi, linie kolejowe, ścieżki rowerowe, parkingi, garaże;

¹⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 645

²⁾ zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405

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) „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
 - 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 oznaczonego na rysunku planu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Chocianowskie” obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 3) dla oznaczonej na rysunku planu otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”, obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 4) oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) na obszarach wpisanych do rejestru zabytków cmentarza parafialnego i alei dębowo-brzozowej 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 a 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 ceglonym, 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) 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 sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
- 3) w strefie „W” obowiązują następujące wymogi:
 - a) obiekty o zachowanej formie krajobrazowej wyłączone są z wszelkiej działalności inwestycyjnej, polegającej na naruszeniu ich specyficznej formy,
 - b) zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu - dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 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 wymogi:
 - a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal 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 ujętych w ewidencji zabytków stanowisk archeologicznych i ich bezpośredniego otoczenia, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 się zieleń towarzyszącą 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) wyznacza się dla istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN 200 i PN 1,6 MPa strefę ochronną o szerokości 15m licząc od osi gazociągu, w obrębie której obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu) – obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 7) 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;
 - 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 szkodliwych dla środowiska 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 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 ciepłą - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
 - 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) w granicach oznaczonego na rysunku planu terenu górniczego „Polkowice III” należy:

a) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej,

b) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określone na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;

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 1000m²,

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 U/P:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000m²,

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°;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000m²,

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°;

4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,

b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,

c) 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 53MN 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 1000m²,
 - 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 ceglстым,
 - 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) budynki gospodarcze i wolno stojące garaże mogą być wyłącznie parterowe i muszą mieć formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 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 40m² p. u. usług;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
 - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - 6m 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 5m 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 20MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

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 1000m²,
- 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 ceglстым,

- 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 40m² 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 wewnętrzne,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m 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 terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1RM do 14RM ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, 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 0,1 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;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
 - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - 6m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających tereny WS.

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa na powierzchni nie większej niż 20% 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 1,4,
- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
- d) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit e,
- e) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie właściwe dla danego obiektu,
- 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 40m² p. u. usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie;

2) w zakresie linii zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy wokół wewnętrznego placu folwarcznego - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na terenie 2U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od 37KDW,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających tereny WS;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

a) dla wpisanego do rejestru zabytków pałacu położonego na terenie 1U - wszelkie działania podejmowane przy zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dla terenów 1U i 2U:

- restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej,
- zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół budowlany,
- obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji.

§ 19. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 3U i 4U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa na powierzchni nie większej niż 20% 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 1,4,

- b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków, oprócz budynków sakralnych, nie może przekraczać 10m,
 - d) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym,
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
 - g) 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 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne.

§ 20. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 5U i 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa na powierzchni nie większej niż 20% 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 1,45,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
 - d) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - e) istniejące budynki przekraczające wysokość 10m mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
 - f) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
 - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40m² p. u. usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie;
- 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 wewnętrzne,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczających tereny lasów.

§ 21. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1U/P do 6U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki,
 - b) drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, 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 0,1 do 1,45,
 - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
 - 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” dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - f) istniejące budynki przekraczające wysokość 10 mogą być rozbudowywane i odbudowywane z zachowaniem istniejącej wysokości, formy i pokrycia dachu,
 - g) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 0,5 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40m² 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 wewnętrzne,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających tereny WS;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) wymóg osłonięcia placów składowych od strony dróg,
 - b) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

22.1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty handlowo-usługowe na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki.

2. Na terenie, o którym 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 do 0,3,
 - b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 5 m,
 - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
 - e) na elewacjach wymóg stosowania stonowanych pastelowych barw;
- 2) w zakresie linii zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej drogi klasy G.

§ 23. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1US do 3US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa związana z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnie, sanitariaty),
 - b) zabudowa usługowa z zakresu usług publicznych na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni działki.

2. Na terenach, 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 0,5,

- b) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków nie może przekraczać 10m,
 - 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 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 2) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach:
- 10m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne.

§ 24. 1. 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.

2. Na ujętych w ewidencji zabytków terenach 2ZP i 3ZP obowiązują następujące ustalenia :

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
- b) nie dopuszcza się naziemnych urządzeń uzbrojenia terenu.

§ 25. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1ZC ustala się przeznaczenie podstawowe na cmentarz.

2. Na terenie wpisanego do rejestru zabytków cmentarza parafialnego wszelkie działania podejmowane przy zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny elektroenergetyki.

§ 27. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1R do 48R ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze.

§ 28. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1R-O do 7R-O ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny rolnicze – ogrody.

§ 29. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1ZL do 25ZL ustala się przeznaczenie podstawowe na lasy.

§ 30. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1WS do 38WS ustala się przeznaczenie podstawowe na wody powierzchniowe.

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

§ 31. 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) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 33. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1KD-L i 2KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi publiczne kl. L.

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


§ 34. 1. Dla terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami od 1KDW do 71KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Małgorzata Bączkowska

RADCA PRAWNY



**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia**

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI PARCHÓW**

Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Chocianów, wniesione do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów 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	Uzasadnienie rozpatrzenia
1	2	3	4	5	6	7
1	Kazimierz Szydełko	04.01.2013 r.	Dz. nr 213 obręb Parchów	Przeznaczenie całej działki na zabudowę.	Uwaga nie- uwzględniona	Otwarta rolnicza przeźródzeń produkcyjna.
2	Jerzy Broszkiewicz	04.01.2013 r.	Dz. nr 242/4 obręb Parchów	Przeznaczenie działki na działkę budowlaną.	Uwaga nie- uwzględniona	Otwarta rolnicza przeźródzeń produkcyjna.
3	Dorota Lopko Iwona Lopko	21.01.2013 r.	Dz. nr 728 obręb Parchów	Przeznaczenie działki na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Uwaga nie- uwzględniona	Planowane obejście wsi.
4	Katarzyna Litawa	28.01.2013 r.	Dz. nr 212 obręb Parchów	Przeznaczenie całej działki na działkę budowlaną.	Uwaga nie- uwzględniona	Otwarta rolnicza przeźródzeń produkcyjna.
5	Anna i Maciej Kowalczyk	28.01.2013 r.	Dz. nr 864, 865, obręb Parchów	Przeznaczenie działek na zabudowę mieszkaniowo- usługową.	Uwaga nie- uwzględniona	Teren sportu i rekreacji.
			Wszystkie tereny objęte planem.	Ustalenie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o pizp w wysokości 15%.	Uwaga nie- uwzględniona	art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o pizp
6	Jan Sekula	28.01.2013 r.	Dz. nr 552/5 obręb Parchów	Wyznaczenie dojazdu do części działki 552/6 przez działkę 552/5.	Uwaga nie- uwzględniona	Naruszenie interesu osób trzecich
			Dz. nr 877/4 obręb Parchów	Przeznaczenie całej działki na zabudowę.	Uwaga nie- uwzględniona	Otwarta rolnicza przeźródzeń produkcyjna.
			Dz. nr 877/3 obręb Parchów	Brak zgody na prowadzenie drogi przez działkę.	Uwaga nie- uwzględniona	Zapewnienie możliwości prowadzenia uzbrojenia terenu w układzie pierścieniowym

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia**

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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
Parchów nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy.