

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE
z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXIX.277.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/509/2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r., Rada Miejska w Chocianowie uchwala co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Chocianowiec, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) granica historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) strefa „W” ochrony stanowiska archeologicznego;
- 11) strefa „K” ochrony krajobrazu;
- 12) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;

- 13) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKP-dC-20;
 - 14) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie GKZ-4;
 - 15) przeznaczenia terenów.
2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków;
 - 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
 - 3) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
 - 4) strefa sanitarna 50 m od cmentarza;
 - 5) strefa sanitarna 150 m od cmentarza;
 - 6) obszar udokumentowanego złoża Chocianowiec.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

§ 4. Ilećroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) **drodze jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę z niewydzieloną od chodników jezdnią, tj. z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie;
- 3) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszo jezdneho, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na posesję;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku lub jej części w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego, uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;

- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie;
- 13) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 15) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska i nie wywołują stanów lub zjawisk utrudniających życie, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.);
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 5) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UKS**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 7) tereny przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P**;
- 8) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZC**;
- 9) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 10) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 14) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT**;
- 16) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK**;
- 17) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG**;
- 18) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;
- 20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**;

21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem §9;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
 - dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - b) w zabudowie usługowej lub przemysłowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - c) w zabudowie innej niż zagrodowej, usługowej lub przemysłowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 8) dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a place do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN – 62MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN/U – 46MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- c) **1RM – 24RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- d) **1US – 4US**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;
- 6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 7) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) Zamek wodny z XVI w.- A/2819/496 z 11.12.1958;
- 2) Park krajobrazowy z pocz. XIX w. - A/2818/288/L z 29.05.1975;
- 3) Wiatrak z XVIII w.- A/2817/611 z 28.08.1959.

3. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Chocianowiec nr 138, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 2) Chocianowiec nr 9, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 3) Chocianowiec nr 23, dom mieszkalno-gospodarczy, poł., XIX w.;
- 4) Chocianowiec nr 28, dom mieszkalny, l. poł. XIX w.;
- 5) Chocianowiec nr 31, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 6) Chocianowiec nr 36, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 7) Chocianowiec nr 39, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 8) Chocianowiec nr 40, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 9) Chocianowiec nr 44, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 10) Chocianowiec nr 45, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 11) Chocianowiec nr 46, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 12) Chocianowiec nr 58, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 13) Chocianowiec nr 82, dom mieszkalny, 1882 r.;
- 14) Chocianowiec nr 83, dom mieszkalny, XIX w.;
- 15) Chocianowiec nr 95, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 16) Chocianowiec nr 145, dom mieszkalny, 1886 r.;
- 17) Chocianowiec nr 148, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 18) Chocianowiec nr 162, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 19) Chocianowiec nr 163, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 20) Chocianowiec zachodnia część wsi, cmentarz komunalny, k. XVIII w.;

- 21) Chocianowiec przy drodze do Rakowa, zamek, XVI/XVII w.;
 - 22) Chocianowiec obok zamku, park krajobrazowy, poł. XVII w.;
 - 23) Chocianowiec na zachód od cmentarza, wiatrak, poł. XIX w.;
 - 24) Chocianowiec, układ ruralistyczny.
4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1-23, wskazanych na rysunku planu, ustala się:
- 1) nakaz zachowania historycznej: formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;
 - 3) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;
 - 4) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.);
 - 5) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane);
 - 6) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding);
 - 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych;
 - 8) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.
5. Dla układu ruralistycznego wsi Chocianowiec wymienionego w ust. 3 pkt 24, wskazanego na rysunku planu, ustala się:
- 1) ochronę zachowanego układu dróg wraz z historycznymi nawierzchniami;
 - 2) zachowanie i rewitalizację historycznego układu przestrzennego;
 - 3) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej układu i historycznej architektury, tj. linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku w stosunku do drogi, utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej oraz formy dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego nawiązujących do zachowanej zabudowy historycznej;
 - 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
 - 5) pokrycie dachów – dachówka karpiówka lub dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnym ceglastym lub matowym odcieniu czerwieni;
 - 6) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych;
 - 7) nakaz dostosowania gabarytów, kształtów oraz pokrycia dachów do historycznego sąsiedztwa, tj. budynków z przełomu XIX i XX w. oraz początku XX w.;
 - 8) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;
 - 9) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach np. siding oraz okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych;
 - 10) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji oraz kolorów na bazie pigmentów naturalnych;
 - 11) nakaz stosowania materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa;
 - 12) zakaz stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach;
 - 13) nakaz stosowania lekkiej konstrukcji drewnianej w przypadku podparcia dachu ganku wejściowego.

6. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - 1) Chocianowiec AZP 73-18/4/1, osada ?, ON;
 - 2) Chocianowiec AZP 73-18/5/2, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XV-XVI w.;
 - 3) Chocianowiec AZP 73-18/6/3, osada, ON;
 - 4) Chocianowiec AZP 73-18/7/4, osada, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XV-XVI w.; wczesne średniowiecze, XII-XIII w.;
 - 5) Chocianowiec AZP 73-18/8/5, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIV-XVI w.;
 - 6) Chocianowiec AZP 84-18/1/1, ślad osadnictwa, epoka kamienia, epoka brązu.
7. Dla stanowisk wymienionych w ust. 6 ustala się strefę „W” ochrony stanowiska archeologicznego, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz nakaz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
8. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej wyznaczonej dla wsi Chocianowiec, dla której ustala się nakaz ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
9. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się:
 - 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. układu dróg, ulic i placów, kompozycji zieleni;
 - 2) dla nowych inwestycji nakaz dostosowania gabarytów, formy (w tym wysokości dachu i układu kalenicy) oraz materiałów do istniejącej zabudowy;
 - 3) nakaz utrzymania walorów istniejącego krajobrazu architektonicznego i przyrodniczego.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDZ, 1-2KDL, 1-2KDD, 1-4ZP**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, ustala się:

- 1) dla strefy sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m) obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków oraz zapisy §13 pkt 6 uchwały;
- 2) dla obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz dla strefy „OW” ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 1000 m² i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów,
 - e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;

- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadłe oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy;
- 5) ustalenia pkt 1 nie obowiązują dla wydzielen pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 2) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 1,5 m od lustra wody;
- 3) strefy techniczne o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) strefy techniczne o szerokości po 11 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 5) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 6) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenach **1 - 2P** dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne i słoneczne, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,
 - d) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zagrodową (MN, MN/U, RM), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing 32$ mm,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefie sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza,
 - c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing 50$ mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
 - 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDZ, 1-2KDL, 1-2KDD**, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów przemysłowych i terenów powierzchniowej eksploatacji kopalni,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych w pkt 3;
 - 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się;
 - 4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. a, c, g, h, i;
 - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 15. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach **1–2P** ustala się:
 - 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem 1-2P;
 - 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.
- § 16. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:
 - 1) 30% dla terenów: **MN, MN/U, RM, U, US, P**;
 - 2) 1% dla terenów: **UKS, ZC, R, RZ, ZP, ZL, WS, W, IT, KK, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW**.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 62MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi nieuciążliwe;
 - 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
 - 3) dojazdy, miejsca postojowe;
 - 4) place zabaw;
 - 5) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 7) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 46MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne.
 3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;
 4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi oświaty;
 - 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
 - 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
 - 4) place zabaw;
 - 5) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
 5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,65;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy usługowej.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM – 24RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) obiekty obsługi produkcji rolnej;
 - 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
 - 3) zabudowę inwentarską, zgodnie z §6 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40;
 - 4) dojazdy.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 20 m;
 - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 1,5;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
 - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 9) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 8U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
 - 2) miejsca do parkowania, parkingi;
 - 3) place zabaw;
 - 4) zieleń urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
 - 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 2,4;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
 - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 - 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
 - 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m².

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U:
 - 1) wyznacza się obszar wpisany do rejestru zabytków, w granicach którego jako nadrzędny obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
 - 3) dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub dojazd.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1UKS – 2UKS**, ustala się przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
 - 1) utwardzone parkingi terenowe;
 - 2) myjnie samochodowe;
 - 3) stacje paliw;
 - 4) warsztaty samochodowe.
3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) usługi;
 - 2) zieleni urządzonej, ciągi piesze, obiekty małej architektury.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 0,9;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US – 4US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) hale sportowe, baseny;
 - 2) świetlice wiejskie;
 - 3) parkingi;
 - 4) zabudowa sanitarna i higieniczna;
 - 5) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, w tym obiekty tymczasowe;
 - 6) zieleni urządzonej wraz z małą architekturą;
 - 7) trybuny sportowe;
 - 8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01

- b) maksymalny – 0,8;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
 - 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P - 2P**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:
- 1) obiekty produkcyjne, obiekty składowania i magazynowania;
 - 2) obiekty handlu hurtowego;
 - 3) bazy transportowe i przeładunkowe oraz budowlane;
 - 4) centra badawcze, technologiczne i logistyczne;
 - 5) elektrownie fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 500 kW, na zasadach określonych w §15 uchwały,
 - 6) myjnie samochodowe, stacje paliw;
 - 7) zabudowa administracyjno-socjalna.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) obiekty i usługi z zakresu komunikacji;
 - 2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
 - 3) portiernie;
 - 4) miejsca postojowe, parkingi, wiaty przystankowe;
 - 5) zieleń w tym zieleń urządzona wraz z małą architekturą oraz hodowla roślin ozdobnych;
 - 6) zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz cieki wodne i rowy melioracyjne;
 - 7) ciągi piesze, rowerowe, dojazdy i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - 2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;
 - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny – 2,1;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
 - 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZC – 2ZC**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) kaplice, obiekty małej architektury;
 - 2) ciągi piesze.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10m;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,

b)maksymalny: 0,1.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC ustala się nakaz zachowania zieleni wysokiej oraz elementów sepulkralnych.
- 6) Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 29R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ - 33RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) skwery wraz z małą architekturą;
- 2) ciek i oczka wodne;
- 3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 4) place zabaw;
- 5) ciągi piesze i pieszo - rowerowe.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZP wyznacza się obszar wpisany do rejestru zabytków, w granicach którego jako nadrzędny obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL - 26ZL**, ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS – 5WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 70W**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IT – 3IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) dla terenu **1IT**: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) dla terenów **2IT – 3IT**: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,9;
 - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KK - 4KK**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;
 - 2) lokalizację skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 3) ciągi piesze i rowerowe, w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;
 - 4) lokalizację nowej oraz rozbudowę i remonty istniejącej infrastruktury technicznej;
 - 5) realizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych.
 3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
 - 2) wysokość budowli mniejszą niż 50 m;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 1,0;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
 4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
 3. W ramach linii rozgraniczających teren, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

- § 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających teren, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL – 2KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 2KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 75KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

IV.PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Chocianowie

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.277.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od2024 r. do 2024 r.**
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 2024 r.**
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, wpłynęły uwagi.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec wraz z rozstrzygnięciem:

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Chocianowie

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chocianowiec, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2024 poz. 1130) Rada Miejskiej w Chocianowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
 - b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Chocianowie

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia

Dane przestrzenne

.....
Przewodniczący
Rady Miejskiej w Chocianowie