

PROJEKT

UCHWAŁA NR..... RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE z dnia 2025 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów

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. (Dz. U. z 2024 poz. 1130) w związku z Uchwałą Nr XXXIX.281.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 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, 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 Parchów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 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 Parchów, 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) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych;
 - 8) strefa archeologiczna „W” dla stanowisk archeologicznych;
 - 9) korytarz ekologiczny – Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPdC-20;
 - 10) przeznaczenia terenów.
2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

- 2) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) obszary „U” ochrony układów przestrzennych miejscowości;
 - 4) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
 - 5) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;
 - 6) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;
 - 7) strefa ochronna 10 m od alei dębowo-brzozowej w Parchowie;
 - 8) drzewo pomnikowe, pomnik przyrody;
 - 9) otulina Przemkowskiego Parku Krajobrazowego;
 - 10) Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie;
 - 11) tereny górnicze, Polkowice.
 - 12) obszary górnicze, Polkowice.
 - 13) obszary udokumentowanych złóż, Polkowice;
 - 14) strefa kontrolowana od gazociągu;
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130);
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **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;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku lub jej części (nie mniej niż 50%) 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;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 7) **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;
- 8) **elewacji eksponowanej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszo jezdnego, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na posesję;
- 9) **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;
- 10) **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;

- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 12) **usługach turystyki** - należy przez to rozumieć usługi turystyczne w tym obiekty i usługi hotelarskie, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników;
- 13) **usługach oświaty** – należy przez to rozumieć usługi objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu systemu oświaty;
- 14) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 15) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;
- 16) **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;
- 17) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;
- 18) **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: **MU**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM**;
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 5) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UKS**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 7) tereny rolniczy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 8) tereny rolniczy użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 9) tereny publicznej zieleni urządzonej, parków, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL**;
- 11) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolami: **ZC**;
- 12) tereny wód powierzchniowych, śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 13) tereny wód powierzchniowych, rowy płynące, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 14) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG**;
- 15) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 17) tereny drogi wewnętrznej, 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) dla istniejącej zabudowy w graniach terenów **1MN – 15MN**, **1MU – 3MU** dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy koniecznością dostosowania obiektów budowlanych na wpływy górnicze;
- 6) 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;
- 7) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - 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:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - 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 produkcyjno-usługowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - 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,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a, b, c, nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 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 – 84MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) **1MU – 32MU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1RM – 17RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **1US– 3US**, 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 oraz terenów;
 - 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) dla obszaru planu, położonego w zasięgu korytarza ekologicznego w terenach innych niż przeznaczone pod zabudowę, ustala się:
 - a) zakaz grodzenia,
 - b) zakaz realizacji zabudowy,
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub modernizacją urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, łąk i obszarów wodno-błotnych, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę, infrastrukturę techniczną;
 - 8) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki;
 - 9) dla terenów **1MN – 15MN**, **1MU – 3MU**, **1RM**, **3RM** zlokalizowanych w graniach terenu górniczego „Polkowice”, obszaru górniczego „Polkowice” oraz złoża „Polkowice” obowiązek zabezpieczenia nowych budynków i nowych obiektów budowlanych przed wpływami górniczymi.

§ 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:

Parchów:

- 1) Cmentarz - A/2291/756/L z 28.12.1987;
 - 2) Pałac - A/3221/956 z 04.10.1961;
 - 3) Aleja dębowo-brzozowa - A/3222/700/L z 25.06.1986.
3. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Parchów, pałac, 1702 r.;
 - 2) Parchów, aleja dębowo-brzozowa, k. XIX w.;
 - 3) Parchów, cmentarz parafialny, pocz. XIX w.;
 - 4) Parchów, kaplica cmentarna, pocz. XIX w.;

- 5) Parchów nr 1, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 6) Parchów nr 3, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 7) Parchów nr 4, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 8) Parchów nr 5, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 9) Parchów nr 6, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 10) Parchów nr 6, stodoła, k. XIX w.;
- 11) Parchów nr 6, obora, k. XIX w.;
- 12) Parchów nr 7, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 13) Parchów nr 10, dom mieszkalny, XIX/XX w.;
- 14) Parchów nr 11, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 15) Parchów nr 13, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 16) Parchów nr 14, dom mieszkalny;
- 17) Parchów nr 16, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 18) Parchów nr 21, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;
- 19) Parchów nr 23, dom mieszkalny, 3 ćw. XIX w.;
- 20) Parchów nr 25, dom z oborą, pocz. XX w.;
- 21) Parchów nr 28, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 22) Parchów nr 29, Szkoła Podstawowa, 4 ćw. XIX w.;
- 23) Parchów nr 40, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 24) Parchów nr 56, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 25) Parchów nr 81, dom mieszkalny;
- 26) Parchów nr 83, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 27) Parchów nr 99, dom mieszkalny;
- 28) Parchów, zespół folwarczny, pocz. XIX w.;
- 29) Parchów, układ ruralistyczny;

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3, 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;
- 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 Parchów wymienionego w ust. 3 pkt 29 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, w przypadku podparcia dachu ganku wejściowego, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą.
6. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne dla których ustala się strefę archeologiczną „W” dla stanowisk archeologicznych, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 1) Parchów, AZP72-18/3/1 grodzisko, średniowiecze
- 2) Parchów AZP72-18/4/2, osada, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIV-XV w., wczesne średniowiecze faza starsza;
- 3) Parchów AZP72-18/5/3, osada, ślad osadnictwa, późne średniowiecze-XV w., pradzieje;
7. Dla terenu **55KDW** obowiązuje nakaz zachowania istniejącej nawierzchni oraz istniejących parametrów szerokości drogi wewnętrznej.

§ 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL-2KDL, 1ZP - 4ZP, 1ZC 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 niepełnosprawne.

§ 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 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 §14 pkt 5 uchwały;
- 2) dla **obiektów ujętych w rejestrze zabytków –Parchów:** cmentarz - A/2291/756/L z 28.12.1987; pałac - A/3221/956 z 04.10.1961; aleja dębowo-brzozowa - A/3222/700/L z 25.06.1986. obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) strefa „U” ochrony układów przestrzennych miejscowości, obowiązują nakazy postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) strefa „OW” ochrony archeologicznej, obowiązują nakazy postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;

- 5) dla całego obszaru planu, położonego w granicach korytarza ekologicznego – Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPdC-20 obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 6) dla stref kontrolowanych od gazociągu obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnym, ze szczególnym uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 14 pkt 6 uchwały;
- 7) dla obszaru planu położonego w otulinie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 8) dla obszaru planu położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowie, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 9) dla drzew pomnikowych, pomników przyrody, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody.
- 10) dla obszarów udokumentowanych złóż, terenów górniczych i obszarów górniczych obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 11) dla terenów znajdujących się w zasięgu terenu górniczego „Polkowice” nakaz uwzględnienia występowania wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;
- 12) dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych na terenach znajdujących się w granicach terenu górniczego „Polkowice” nakaz przyjmowania rozwiązań konstrukcyjnych uwzględniających prognozowane parametry wpływów górniczych, określonych przez przedsiębiorcę górniczego.

§ 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) 800 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 350 m² i szerokość frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
 - d) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania a dla zabudowy szeregowej 6 m;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle 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 wydzieleni 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 zabudowy i grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków poza obowiązującą linią zabudowy dla terenu **5U**.
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 4) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 5) zakaz wznoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazociągu,
- 6) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej o szerokości po 8 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
- 7) zakaz zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych,

§ 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;
- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu;
- 4) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 5) 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;
- 6) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jednych z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej.
- 8) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - 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 (**MN, MU**), dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 10) 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;
- 11) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - 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;
- 12) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 50 mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nieposiadających 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 nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem §8 ust. 1 pkt 9,
 - 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;
- 13) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 14) 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, 1KDL-2KDL**, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz 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 usługowych,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - j) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych 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, e, h, i, j, k.
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 1% dla terenów: **MN, MU, RM, U, UKS, US, R, RZ, ZP, ZL, ZC, WS, W, KDG, KDZ, KDL, KDW.**

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 84MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;

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

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń 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 - 0,1,
 - b) maksymalny – 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²;

- c) dla zabudowy szeregowej- 400 m²;
- 7) dachy płaskie albo 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.
- 5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
- 6. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MU – 32MU** 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, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.
- 3. Funkcje, o których mowa w pkt 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 §7 uchwały;
 - 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
 - 4) place zabaw;
 - 5) zieleń urządzone 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 50% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,65;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m²;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m²;
 - c) dla zabudowy szeregowej- 400 m²;
 - d) dla zabudowy usługowej – 800 m².
 - 7) dachy płaskie albo 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.
 - 6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
 - 7. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 19RM**, 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) 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 15m;
 - 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 25m;
 - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,8;
 - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
 - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
 - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
5. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 11U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) miejsca do parkowania, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzone 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 - 0,1,
 - 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.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

5. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 20. 1. Dla teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1UKS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji.

2. Na terenie o których mowa w ust.1 w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi obsługi komunikacji, w tym m.in.: myjnie samochodowe, warsztaty, stacje paliw;
- 2) usługi towarzyszące (np. usługi handlowo-gastronomiczne, hotele, motele).

3. Funkcje o których mowa w ust. 2 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
4. Dla terenu o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:
 - 1) garaże, budynki gospodarcze;
 - 2) parkingi;
 - 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
 - 4) zieleń urządzona;
 - 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m, z zastrzeżeniem §7;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, z zastrzeżeniem §7;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,05,
 - b) maksymalny - 2,4;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie, z zastrzeżeniem §7;
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
7. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US - 3US**, 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) parkingi;
- 3) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) trybuny sportowe;
- 7) 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 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01
 - b) maksymalny – 0,1;
- 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 z zastrzeżeniem ust. 3.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R - 61R**, 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.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zalesienia.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZ – 52RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczy, użytków zielonych.

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

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

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 pieszorowerowe;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z dróg publicznych.

5. Dla obiektu wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9 oraz przepisy odrębne.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL-24ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.

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

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZC**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza

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

- 1) kaplica, obiekty małej architektury,
- 2) ciągi piesze i wewnętrzne ciągi pieszorowerowe.

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% terenu;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy musi zawierać się w przedziale od 0,001 do 0,1.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

5. Dla obiektu zabytkowego, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9 oraz przepisy odrębne.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS – 12WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.

2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

- § 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1W – 65W**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, rowy płynące.
2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.
- § 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu **1KDG** – od 12,0 m do 18,3 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu **1KDZ** - od 13,6 m do 14,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 31. 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 dróg publicznych klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:
- a) **1KDL** – od 11,8 m do 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- b) **2KDL** – od 11,8 m do 12,0 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 111KD-W**, 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.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
7. Dla obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, jako nadrzędne, obowiązują odpowiednie ustalenia §9 oraz przepisy odrębne.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chocianowa.

§ 34. 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 Parchów

.....

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów,
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 (Dz. U. z 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**

