

UCHWAŁA NR XXXV/253/2005

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 25 października 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XII/91/2003 z dnia 29 października 2003 r.

Rada Miejska w Chocianowie
uchwala co następuje

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§1.

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

§2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§3.

Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale II niniejszej uchwały,
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§4.

Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami,
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie,
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 5) tymczasowe przeznaczenie terenu - przeznaczenie inne niż podstawowe, obowiązujące do czasu

zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem podstawowym,

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,

7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,

8) uciążliwość – zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,

9) akcent formalny - element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji,

10) dominanta - obiekt (np. budynek lub jego część), który koncentruje uwagę obserwatorów w pewnym obszarze w większym stopniu niż akcent formalny, zadaniem dominant jest ułatwienie orientacji w terenie, pełnienie funkcji łatwo zapamiętywanych symboli,

11) usługi z zakresu:

a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

b) handlu hurtowego - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

c) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,

d) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,

e) kultury - działalność galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,

f) kultu religijnego – działalność kościołów i związków wyznaniowych,

g) zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, gabinetów lekarskich, aptek; żłobków itp.,

h) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,

i) turystyki - działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,

j) sportu i rekreacji - działalność ośrodków lub obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, ośrodki sportów wodnych, ośrodki jeździeckie itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§6.

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

1) granica opracowania,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy,

5) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

b) „B” ochrony konserwatorskiej,

c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

d) „OW” obserwacji archeologicznej,

6) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi

ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 2) zalecana lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 3) symbole określające zabytki architektury i budownictwa:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych,
 - c) obszar wpisany do rejestru zabytków,
- 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
- 5) granice obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie”,
- 6) granice otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”,
- 7) zasięg strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody,
- 8) numery dróg powiatowych,
- 9) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Rozdział II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
 - b) kompozycje zieleni publicznej,
- 2) ochronę wymagają obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu,
- 3) formę i usytuowanie nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) należy zachować zasadnicze elementy zagospodarowania przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy i kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
- 5) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości przekraczającej wysokość wyższego z budynków mieszkalnych zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
- 6) dopuszcza się realizację dominant jedynie na obiektach kultu religijnego,
- 7) dopuszcza się realizację akcentów formalnych jedynie na terenach zabudowy usługowej,
- 8) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale III.

§8.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 3) określa się granice obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie”, oznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu,
- 4) określa się granice otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”, oznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują wymogi wymienione w lit. a - c,
 - a) wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą

przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,

- b) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- c) zakaz umieszczania tablic reklamowych poza obszarem zabudowanym,
- 5) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
- 6) określa się obszar strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody oznaczony na rysunku planu, na którym obowiązują przepisy szczególne.

§9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3, 4 i 5.

2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków należy:

- a) zachować historyczny układ przestrzenny tj. rozplanowanie dróg, ulic, międzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń,
- b) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- d) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- f) przy tworzeniu nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
- g) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów eliminując uciążliwe funkcje,
- h) usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej,
- i) likwidować obiekty tymczasowe,
- j) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- k) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- l) w obrębie zespołów folwarcznych obowiązuje wymóg uzupełniania układu zabudowy (nowe obiekty kubaturowe wyłącznie w miejscu nieistniejących budynków historycznych),
- m) w obrębie zespołów folwarcznych wyklucza się możliwość lokalizacji wiat,
- n) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- o) wszelkie zamierzenia i działania w tym: wszelkie zmiany form własności, funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu, należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- p) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, prace inwestycyjne można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie wyprzedzających

ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych lub towarzyszących, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,

q) ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotną szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków odtwarzających pierzeje historyczne,

r) wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wpisanych do rejestru należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:

a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej ,

d) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,

e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

f) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

h) wprowadza się wymóg uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych: remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych jak i wznoszenia nowych budynków oraz zmiany zagospodarowania terenu.

3) W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego należy:

a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,

b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,

c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,

f) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,

g) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

4) W strefie „OW” obserwacji archeologicznej:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków co do konieczności prowadzenia tych prac pod

nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) ratownicze badania archeologiczne ewentualnie nadzór archeologiczny prowadzi uprawniony archeolog, na koszt inwestora.

3. Na terenie zabytkowego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie zabytkowego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie należy uzgodnić i uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie prac ziemnych i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową przed realizacją inwestycji,
- 2) wyniki badań, o których mowa w pkt 1, decydują o możliwości kontynuowania inwestycji, konieczności zmiany technologii lub o zaniechaniu inwestycji.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

- 1) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych,
- 2) ochroną, o której mowa w pkt 1, obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków,
- 3) ochrona, o której mowa w pkt 1, polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki, detale architektoniczne,
- 4) remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji obiektów, o których mowa w pkt. 1, wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Na całym obszarze objętym planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwych służb ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§10.

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

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.,
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 3) ze względu na położenie części wsi na obszarze chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie” nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1139,
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków:

- a) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części,
- b) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§11.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się.

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
- b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
 - dla zabudowy zagrodowej - 60%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
 - dla zabudowy zagrodowej - 30% powierzchni działki
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% powierzchni działki,
 - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług.
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,

d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

f) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,

g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,

5) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,

b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) wysokość budynków z wyjątkiem obiektów sakralnych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,

d) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 37° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

e) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,

f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u.

6) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,

b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

c) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,

d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,

e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,

f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym.

§12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,

b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,

c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,

d) szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,

e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,

2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,

c) szerokość frontu działek co najmniej 24 m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale

od 80° do 90°,

e) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,

3) dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:

- dla zabudowy zagrodowej - 3000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m²,

b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,

c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni o której mowa w lit. a, o 10%,

d) szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,

e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,

f) możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. d,

4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500 m²,

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,

c) szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,

5) Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:

a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m²,

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

6) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:

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

b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,

c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,

d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

2) na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją leśną z wyjątkiem budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

3) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi

urządzeń,

4) na terenach zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZPn wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń,

5) na terenach przyległych do czynnego cmentarza wyznacza się w odległości 50 m od granic cmentarza strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

6) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,

7) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN w odległości po 5 m od osi trasy przebiegu linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

8) ustalenie, o którym mowa w pkt 7 traci moc w przypadku skablowania ww. linii.

§14.

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

1) na obszarze zabudowanym linie rozgraniczające ulice oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,

2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych,

3) dopuszczalne są odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III,

4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

5) realizacja obsługującego układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci,

6) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z planowaną zabudową.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego ZUW Pogorzelska,

b) utrzymanie lokalizacji istniejących ujęć wód podziemnych znajdujących się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W-1 oraz Zakładu Uzdatniania Wody znajdującego się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W-2,

c) utrzymanie stref ochronnych ujęcia wody zgodnie z przepisami szczególnymi,

d) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową, przy lokalizowaniu tam funkcji wodochłonnnych,

e) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poż,

f) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu do terenów objętych planem,

g) realizację zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem US-1 po sporządzeniu inwentaryzacji geodezyjnej sieci wodociągowej przebiegającej przez ten teren,

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do planowanej zbiorczej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej w obrębie wsi Parchów,

c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, do oczyszczalni ścieków

zlokalizowanej w Chocianowie,

d) rozbudowę i modernizację oczyszczalni, o której mowa w lit. c, do wielkości gwarantującej przyjęcie zwiększonej ilości ścieków sanitarnych,

e) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,

f) budowę głównej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,

g) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do pogrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, według lokalnych i technicznych uwarunkowań,

h) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi oraz warunkami lokalnymi,

i) na terenach skanalizowanych zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

a) budowę systemów odprowadzania wód opadowych,

b) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,

c) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,

d) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,

e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,

f) dopuszcza się zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,

g) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych wymóg sporządzenia dokumentacji technicznej zawierającej sposób odbudowy tych sieci,

h) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy Chocianów sieci gazowej, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia,

b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia,

c) wykorzystanie gazu do celów: bytowo-gospodarczych, grzewczych i usługowych,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego GPZ –Chocianów,

b) rozbudowę istniejącej wieżowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1, do zapotrzebowania mocy wynikającego z planowanego zagospodarowania oraz budowę słupowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-16,

c) budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, usytuowanych na terenie własnym inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią,

d) budowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,

e) wymóg przystosowania odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zakresie wysokości zawieszenia przewodów i stopnia obostrzenia linii, do nowego ustalonego w planie, przeznaczenia terenu pod linią,

f) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z

planowanym zainwestowaniem,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,
- b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- c) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz stosowanie urządzeń, o których mowa w lit. b,

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
- b) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych - konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R przy spełnieniu wymogów:
 - powierzchnia działki lub terenu przeznaczanego pod zabudowę nie może przekraczać 100 m²,
 - realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,
 - odległość od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz wyznaczonych w planie terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle, nie może być mniejsza niż 100 m.

8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§15.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na obszarze objętym planem.

§16.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§17.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-12 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych KDL-1b, KDL-2,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-2, KDD-7 i KDD-8,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWP-4,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWP-7,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW-1 i KDW-2.

§18.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-13 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych KDL-1b, KDL-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-8,
 - 2) dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².

§19.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-1 do RM-3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1b,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWP-4.

§20.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-16 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
 - b) urządzenia komunikacji (drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe),
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych KDL-1b i KDL-2,
 - b) zgodnie z rysunkiem planu 10 m i 15 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: od KDD-2 do KDD-6, KDD-9 i KDD-10,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWP-2 i KDWP-4,
 - e) 6 m od linii od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWP-5 i KDWP-7.

§21.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,

- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW-1.

§22.

- 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego,
 - 2) uzupełniające:
 - a) cmentarz,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§23.

- 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego i kultury,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,
 - b) urządzenia sportu i rekreacji,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 15 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-2,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-2.

§24.

- 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1b,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-4.

§25.

- 1. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty kubaturowe związane z przeznaczeniem terenu,
 - b) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
- 2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-2.

§26.

1. Dla terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC-1 ustala się przeznaczenie
- 1) podstawowe – cmentarz,
 - 2) uzupełniające - zabudowa związana z przeznaczeniem terenu (kaplica cmentarna).

§27.

Dla terenów urządzeń komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami KS-1 i KS-2 ustala się przeznaczenie na parkingi.

§28.

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-1 do ZP-6 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce,
- 2) uzupełniające:
 - a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
 - b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§29.

1. Dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZPn-1 do ZPn-4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§30.

Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§31.

Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R-5 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające:
 - a) staw hodowlany,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§32.

Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-6 do R-19 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§33.

Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-7 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zalesienia,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§34.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od

WS-1 do WS-3 ustala się przeznaczenie na stawy.

§35.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-4 do WS-23 ustala się przeznaczenie na rowy.

§36.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem W-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia wodociągowe.

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

- 1) zabrania się wprowadzać inne funkcje i urządzenia niezwiązane z podstawową funkcją urządzeń wodociągowych,
- 2) teren należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem i zazielenić.

§37.

1. Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem W-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia wodociągowe.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1b,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-8,
- 2) zabrania się wprowadzać inne funkcje i urządzenia niezwiązane z podstawową funkcją urządzeń wodociągowych,
- 3) teren należy ogrodzić trwałym ogrodzeniem i zazielenić.

§38.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki - stacja transformatorowa.

§39.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem K-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia kanalizacji - główna przepompownia ścieków.

§40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. L - droga powiatowa nr 1139.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 2) szerokość jezdni 5,5 m.

§41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną - droga powiatowa nr 1139.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 6 m.

§42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2 ustala się przeznaczenie na drogę kl. L - projektowane obejście wsi drogą powiatową nr 1139.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 2) szerokość jezdni 6 m.

§43.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD-1 i KDD-2 ustala się przeznaczenie na ulice i drogi dojazdowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 17 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 5 m.

§44.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-3 do KDD-10 ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni 5 m.

§45.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWp-1 do KDWp-4 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

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

§46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-5 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-6 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 6 m.

§48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-7 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 8 m do 12 m.

§49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-8 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszy.

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

§50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-1 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 10 m .

§51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-2 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

§52.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-9 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.

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

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§53.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 0% dla:
 - a) terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL-1a, KDL-1b KDL-2, od KDD-1 do KDD-10
 - b) terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami U-1 i U-2,
 - c) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
 - d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-6,
 - e) terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolami od ZPn-1 do ZPn-4,
 - f) terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1,
 - g) terenów urządzeń komunikacji oznaczonych symbolami KS-1 i KS-2,
 - h) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami: W-1, W-2, E-1 i K-1,
 - i) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-4 do WS-23,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§54.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§55.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.