

UCHWAŁA NR XXXV/255/2005

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 25 października 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne.

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) administracji – działalność administracji publicznej i gospodarczej,

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

g) kultu religijnego – działalność kościołów i związków wyznaniowych,

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

i) oświaty – działalność przedszkoli i szkół podstawowych,

j) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,

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

l) 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) „B” ochrony konserwatorskiej,

b) „OW” obserwacji archeologicznej.

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 o wartościach zabytkowych,
 - b) zabytkowe cmentarze,
- 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
- 5) granice terenu górniczego ZG Polkowice-Sieroszowice,
- 6) numery dróg powiatowych,
- 7) orientacyjny przebieg autostrady A-3,
- 8) 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) ochrony 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 i administracji publicznej,
- 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 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) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
- 4) ze względu na położenie obszaru objętego planem w obrębie GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin” obowiązuje w strefie zasilania głównego zbiornika wód podziemnych zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych, obojętnych i innych niż obojętne i niebezpieczne.

§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 „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.

2) 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) dopuszcza się lokalizację wzdłuż dróg powiatowych tablic reklamowych, przy spełnieniu wymogów wymienionych w lit a - b:
 - a) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowy wsi w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) wysokość nie może przekraczać 7 m,
- 4) dla obiektów 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 $37^\circ - 45^\circ$, 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 $37^\circ - 45^\circ$, 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) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
- d) wysokość budynków z wyjątkiem obiektów sakralnych i obiektu OSP, 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 $37^\circ - 45^\circ$, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- f) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
- g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u. ,

6) dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:

- 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) 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) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
 - 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,
- 7) 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 stanowić 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,
 - 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN:
- 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°,
- 7) 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 nią urządzeń,
- 4) na terenach przyległych do brzegów rzek Zielenicy i Gibiel wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów pasa terenu o szerokości min. 5 m wolnego od wszelkiej

zabudowy,

- 5) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 6) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN w odległości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 6, traci moc w przypadku skablowania ww. linii,
- 8) wyznacza się strefę techniczną dla istniejącej na obszarze objętym planem dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 KV w odległości po 35 m od osi linii, w obrębie której obowiązują wymogi wymienione w lit. a - b:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) przy zbliżeniach innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobycem ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

§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 z terenu gminy Lubin,
 - b) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową, przy lokalizowaniu tam funkcji wodochłonnych,
 - c) 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.,
 - d) 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.
 - e) budowę hydroforowi zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W-1 dla zasilania w wodę wsi Trzmielów,
- 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 Trzmielów,
 - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej w Chocianowie,
 - d) modernizację i rozbudowę 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 przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od K-1 do K-5,
 - g) budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-26, RM/MN-13 i ZP-1, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - h) dopuszcza się budowę dodatkowych lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - i) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 - j) na terenach skanalizowanych zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) budowę systemów odprowadzania wód opadowych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych do cieków oraz rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora cieków,
 - 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) zarurowanie melioracyjnych rowów otwartych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - g) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
 - h) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
 - i) prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa i modernizacja) i utrzymaniem cieków (eksploatacja, konserwacja i remont) oraz obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi,
 - j) zakaz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków,
 - k) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych wymóg sporządzenia dokumentacji technicznej zawierającej sposób odbudowy tych sieci,
 - l) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I □ zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, we wsi Obora, gmina Lubin,
 - b) rozbudowę istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia na tereny objęte planem,
 - 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 istniejących wieżowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: E-1, E-2 i E-3 do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania oraz budowę słupowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM/MN-4, RM/MN-18 i U-3,

- 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, przeznaczeniem terenu pod linią,
- f) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem,
- g) utrzymanie trasy przebiegu dwutorowej linii napowietrznej wysokiego napięcia 220 KV D201 i D202 relacji Polkowice-Mikułowa,
- 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, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, 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.

W zakresie 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 ustala się:

- 1) określa się granice terenu górniczego ZG Polkowice-Sieroszowice, oznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują przepisy szczególne,
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożone osuwaniem mas ziemnych 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-35 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, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - 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 ulicy zbiorczej KDZ-1a i KDZ-1b,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi zbiorczej KDZ-2,
 - c) od 10 m do 20 od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-1 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-2, KDD-3, od KDD-5 do KDD-11,
 - e) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi: KDWp-2, KDWp-3, KDWp-11, KDWp-18, KDWp-21 i KDWp-22,
 - g) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych od KDW-2 do KDW-8,
 - h) 6 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-11,
 - i) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków: WS-1, WS-2, WS-4, WS-8, WS-21 i WS-45,
 - j) 10 m od terenu kolejowego KK-1.

§18.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-36 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, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - 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 rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegu cieku WS-8.

§19.

Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem RM-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§20.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-2 do RM-12 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-3, KDD-9 i KDD-11
 - d) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWp-13 i KDWp-19,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW-2 oraz od KDW-5 do KDW-8,
 - g) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-11.

§21.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-1 i RM/MN-2 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1a,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-5,
 - c) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków od WS-1 do WS-3.

§22.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-3 i RM/MN-4 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 5 m od górnych krawędzi skarpy brzegu cieku WS-3.

§23.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-5 do RM/MN-35 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych: KDZ-1b, KZ-1c, KDZ-2,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1b,
 - c) od 10 m do 15 od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-1 - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-2, KDD-4, od KDD-8 do KDD-11,
 - e) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi: KDWp-2, KDWp-12, KDWp-13, KDWp-16, KDWp-21 i KDWp-23,
 - g) zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż KDWp-3,
 - h) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: KDW-1, KDW-2 i KDW-7,
 - i) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków od WS-4 do WS-9 oraz WS-33,
 - j) zgodnie z rysunkiem planu, wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-10,
 - k) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-11.

§24.

- 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, 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 zbiorczej KDZ-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-22.

§25.

- 1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu oświaty,
 - 2) uzupełniające - 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 ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-2,
 - 2) liczba kondygnacji nie może przekraczać czterech w tym użytkowe poddasze,
 - 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 12 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m.

§26.

- 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U-2 do U-5

ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury i inne - remiza OSP,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic zbiorczych KDZ-1b i KDZ-2,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - c) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-8.

§27.

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U-6 do U-8 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 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) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-7,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-18,
 - c) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-11.

§28.

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

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-3,
 - c) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-9.

§29.

1. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-18,
 - b) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieku WS-11.

§30.

1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami od US-1 do US-3

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 terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-7,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych: KDWp-2, KDWp-13, KDWp-21.

§31.

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-1 do ZP-9 ustala się przeznaczenie:

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

§32.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami R-1 i R-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§33.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-3 do R-6 ustala się przeznaczenie:

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

§34.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-7 do R-16 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – łąki i pastwiska,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§35.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-17 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.

§36.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-20 do R-23 ustala się

przeznaczenie:

- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą.

§37.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-24 do R-65 ustala się przeznaczenie:

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

§38.

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-8 ustala się przeznaczenie:

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

§39.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-45 ustala się przeznaczenie na ciek i rowy.

§40.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-46 i WS-47 ustala się przeznaczenie na stawy.

§41.

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.

§42.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od E-1 do E-3 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki - stacje transformatorowe.

§43.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami od K-1 do K-5 ustala się przeznaczenie na urządzenia kanalizacji - przepompownie ścieków.

§44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KK-1 ustala się przeznaczenie na teren kolejowy - teren po zlikwidowanej na odcinku Lubin Górniczy – Chocianów linii kolejowej.

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

- 1) zakazuje się likwidacji infrastruktury kolejowej w postaci mostów, wiaduktów, przepustów, podtorza, rowów odwadniających i innych urządzeń niezbędnych do uruchomienia lub odtworzenia funkcjonowania linii oraz przeprowadzania prac na podtorzu bez zgody zarządcy terenu kolejowego,
- 2) zakazuje się wprowadzania na istniejące podtorze i budowle inżynierskie infrastruktury podziemnej i funkcji składowo-usługowych.

§45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z - droga powiatowa nr 1219.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m tj. po 10 m od osi istniejącej jezdni,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1b ustala się przeznaczenie na ulicę zbiorczą - droga powiatowa nr 1219.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 25 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1c ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z - droga powiatowa nr 1219.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-2 ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z - droga powiatowa nr 1126.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m tj. po 10 m od osi istniejącej jezdni.
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§49.

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

§50.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§51.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-4 ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§52.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-5 do KDD-11 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.

§53.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-1 do KDWP-3 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 22 m - zgodnie z rysunkiem planu.

§54.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-4 do KDWP-20 ustala się przeznaczenie na ciągi piesze i pieszo-jezdne.

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

§55.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-21 do KDWP-23 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWP-24 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.

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

§57.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-1 i KDW-2 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

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

§58.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-3 i KDW-4 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

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

§59.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-5 do KDW-7 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,

2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§60.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-8 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

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

§61.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-9 ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m.

§62.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-13 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

§63.

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: KDZ-1a, KDZ-1b, KDZ-1c, KDZ-2, KDL-1a, KDL-1b, od KDD-1 do KDD-11,
 - b) terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od U-1 do U-5,
 - c) terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami od US-1 do US-3,
 - d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-9,
 - e) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami: W-1, od E-1 do E-3 oraz od K-1 do K-5,
 - f) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-45,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§64.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§65.

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