



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 stycznia 2006 r.

Nr 6

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD MIEJSKICH:

111 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko	363
112 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów	376
113 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska	392
114 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków	406
115 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne	417
116 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice	432
117 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów	449
118 – Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice	462

111

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko

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:

R o z d z i a ł

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 wzniesienie budynków oraz budowli naziemnych niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i 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) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi,

- 12) 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, czytelní, 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) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
- j) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
- k) 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 podstawowego przeznaczenia 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 obiekty o wartościach zabytkowych,
 - 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - 5) numer drogi powiatowej,
 - 6) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł 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,
- 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 produkcyjnych i 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) 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 całego 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 kompozycje 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.
- 3) dopuszcza się lokalizację wzdłuż drogi powiatowej nr 1234 tablic reklamowych, przy spełnieniu wymogów wymienionych w lit. a–b:
 - a) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowy 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 niezwiązanych 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 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,

§ 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,

- c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu 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 m^2 p. u. usług,
- 3) 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, mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu 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 m^2 ,
 - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m^2 p. u.,
- 4) 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) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - d) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - e) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m^2 ,
 - f) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
- 5) 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 grzymsu 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 m^2 ,
 - b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
 - 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 pieszojezdnego,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,
- 2) 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 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m^2 ,
 - b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
 - 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 pieszojezdnego,
 - 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,

- 3) 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°.
- 4) 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°,
- 5) 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°.
- 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 istniejącej na obszarze objętym planem napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV w odległości po 20 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 pobytom ludzi do linii, należy zachować warunki określone w przepisach szczególnych.

§ 14

§ 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 stanowić inaczej, ustala się:

- 1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a i 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 i 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 przyległych do brzegów rzeki Szprotawy wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieku pasa terenu o szerokości min. 5 m wolnego od wszelkiej zabudowy,
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 Marynów-Trzebnice,
 - 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 ppoż.,
 - 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,
- 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 Trzebnice,
 - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, poprzez planowaną zbiorczą przepompownię ścieków we wsi Chocianowice i sieć kanalizacyjną miasta Chocianów 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 głównej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - g) budowę lokalnej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD-6 z dopuszczeniem zmiany jej usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - h) dopuszcza się budowę dodatkowych lokalnych przepompowni ścieków, 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 otwartych rowów melioracyjnych 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) dopuszcza się zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - l) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych wymóg sporządzenia dokumentacji technicznej zawierającej sposób odbudowy tych sieci,
 - m) 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,
 - c) budowę 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,
 - g) utrzymanie tras przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV S463 relacji GPZ Czarna – GPZ Chocianów oraz S462 relacji GPZ Czarna – GPZ Chojnów,
- 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 przeznaczonego 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.

R o z d z i a ł 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-5 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) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-3,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-4, KDD-5 i KDD-8,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWp-5,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-2,
 - f) 10 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-7,
 - g) 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegu cieku WS-7.

§ 18

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-8 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 ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych od KDD-1 do KDD-3,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych od KDWp-2 do KDWp-4 oraz KDWp-7, KDWp-8, KDWp-10, KDWp-11,
 - d) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-9.

§ 19

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-9 i RM/MN-10 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - 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) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-3 i KDD-5,
 - d) od 5 m do 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-6 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-11,
 - f) 5 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-7.

§ 20

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu rzemiosła,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obsługę komunikacyjną należy zapewnić z drogi wewnętrznej KDW-1.

§ 21

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - 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 rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-9.

§ 22

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, handlu detalicznego,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nie więcej niż 1 budynek mieszkalny,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - c) stawy rekreacyjne i hodowlane,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - 2) co najmniej 65% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-6 i KDD-7,
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m.

§ 23

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-4 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, handlu detalicznego,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) stawy rekreacyjne i hodowlane,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - 2) co najmniej 65% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-7,
 - 4) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8 m.

§ 24

1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MN-1, U/MN-2 i U/MN-3 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDWp-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnymi od KDWp-2 do KDWp-5.

§ 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) 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-1b,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-4.

§ 26

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – park,
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
 - b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 27

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-13 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 28

- Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R-14 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – uprawy polowe, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające:
 - a) staw hodowlany,

- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 29

1. 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.

§ 30

- Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-1 i WS-2 ustala się przeznaczenie na stawy.

§ 31

- Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-3 do WS-12 ustala się przeznaczenie na cieki i rowy.

§ 32

- Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS-13 ustala się przeznaczenie na staw.

§ 33

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

§ 34

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

§ 35

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z – droga powiatowa nr 1234.
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.

§ 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1b ustala się przeznaczenie na ulicę zbiorczą – droga powiatowa nr 1234.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§ 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1c ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z – droga powiatowa nr 1234.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
- 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§ 38

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
- 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-3 do KDD-7 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.

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-8 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
- 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-1 do KDWP-9 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

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

§ 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDWP-10 i KDWP-11 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43

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

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

§ 44

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 zgodna z granicami władania.

§ 45

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

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 46

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, od KDD-1 do KDD-8,
- b) terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U-2,
- c) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
- d) terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP-1,
- e) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1 i K-1
- f) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-12,

2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

§ 47

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 48

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 111)

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

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) Haliny i Tadeusza Garulów, zam. Ogrodzisko 9, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 4 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawie przeznaczenia działek nr 23/3, 23/4, obręb Ogrodzisko, na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Daniela Garula, zam. Ogrodzisko 9, 59-140 Chocianów, wniesione pismem z dnia 4 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawie przeznaczenia działki nr 23/5, obręb Ogrodzisko, na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Andrzeja Stradowskiego, ul. Morełowa 48, 59-220 Legnica, wniesione pismem z dnia 4 sierpnia 2005 r. w sprawie przeznaczenia działek nr 23/6, 23/7, obręb Ogrodzisko, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 4) Danuty Gromek, zam. Ogrodzisko 19, 59-140 Chocianów, wniesione pismem z dnia 3 sierpnia 2005 r. w sprawie przeznaczenia działki nr 181/4, obręb Ogrodzisko, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 111)

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|---|--------|
| - sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,4 km |
| - sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,6 km |
| - ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,6 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|--------------|
| - szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 24.000,- zł |
| - szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 168.000,- zł |
| - szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 600.000,- zł |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 792.000,- zł.

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu, ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwziąć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

112

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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:

R o z d z i a ł 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 przeznaczenia 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) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi,
- 12) 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, czytelní, 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) () – tymczasowe przeznaczenie terenu – symbole określające przeznaczenie terenu umieszczone w nawiasie obok symbolu przeznaczenia podstawowego,
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) „W” ochrony archeologicznej,
 - d) „OW” obserwacji archeologicznej,

- 7) granica strefy ochrony sanitarnej wokół czynnego 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) obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - 5) symbole określające pomniki przyrody,
 - 6) symbole określające aleje i szpalery drzew,
 - 7) granice obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie”,
 - 8) granice otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”,
 - 9) granice terenu górniczego ZG Polkowice-Sieroszowice,
 - 10) numer drogi wojewódzkiej i numery dróg powiatowych,
 - 11) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł 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 wnętrza 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 produkcyjnych i 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) istniejące, oznaczone na rysunku planu, zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew.

§ 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, miedzuchów, 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 niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szklonych sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej 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, kompozycję 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 bry-

- ty 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 „W” ochrony archeologicznej:
- a) zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna niezwiązana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją terenu,
- b) prace naukowe i porządkowe można prowadzić wyłącznie w uzgodnieniu i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c) przedsięwzięcia o charakterze rewaloryzacyjnym bezwzględnie należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, a podejmować wyłącznie za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora 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 w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie” nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych wzdłuż dróg powiatowych nr 1138 i 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 niezwiązanych 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 stanowić 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, wolno stojące lokale użytkowe i garaże 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, symetryczne 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 zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów U/P:

- 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 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) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
- e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami – 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług oraz 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy,

7) dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem urządzeń komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem U/KS:

- 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 odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,

8) 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 zwartej istniejącej 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 pieszojezdnego,
 - 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 pieszojezdnego,
 - 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 z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m^2 ,
 - 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° ,
- 6) dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem urządzeń komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem U/KS:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m^2 ,
 - 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 zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
 - 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° .
- 8) dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m^2 ,
 - 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 przyległych do czynnego cmentarza wyznacza się w odległości 50 m od granic cmentarza strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 5) na terenach przyległych do brzegów rzek Szprotawy i Chocianowskiej Wody wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów pasa terenu o szerokości min. 5 m wolnego od wszelkiej zabudowy,
- 6) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg obowiązuje 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 linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 8) ustalenie, o którym mowa w pkt 8, 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) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową oraz zabudowę usługową z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy lokalizowaniu tam funkcji wodochłonnnych,
 - c) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.,
 - 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 na tereny planowanej zabudowy,
 - e) sporządzenie inwentaryzacji geodezyjnej sieci wodociągowej na odcinku od zachodniej granicy obszaru objętego planem do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG-1d,
- 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 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - 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 lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-13, RM/MN-6, RM/MN-14, ZP-2, ZP-3, R-36, R-40, z dopuszczeniem zmiany ich usytuowania według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - g) dopuszcza się budowę dodatkowych, lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do pogrzeb zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów,
 - 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,
 - i) 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 rzek Szprotawy i Chocianowskiej Wody 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) dopuszcza się zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych, 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 rowów, 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) 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) zasilenie terenów objętych planem z istniejącego GPZ-Chocianów,
 - b) rozbudowę istniejących wieżowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1 i E-2 do zapotrzebowania mocy wynikającego z planowanego zagospodarowania, oraz budowę słupowych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach

- oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-30, U-1, ZP-5 i ZL-7,
- 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 przeznaczonego 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 Polkowie-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

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu projektowanego obejścia wsi Pogorzelska drogą powiatową nr 1139 oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL(ZL)-2b ustala się:
 - a) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe – las,
 - b) termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – do czasu realizacji obejścia wsi Pogorzelska drogą powiatową nr 1139,
- 2) dla pozostałych terenów:
 - a) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - b) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

R o z d z i a ł 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-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,
 - 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolami: KDG-1b, KDG-1c, KDG-1d,
 - b) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1a,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych: KDL-1a, KDL-1b, KDL-3, KDL-4, KDL-5,
 - d) zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 20 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-12,
 - e) 10 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-15,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-1, KDD-2, od KDD-4 do KDD-11 oraz KDD-13 i KDD-14,

- g) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych: KDWP-1, KDWP-4, KDWP-12, KDWP-13,
- h) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: KDW-1 i KDW-2,
- i) 6 m od linii rozgraniczających dróg śródpolnych KDWg-2 i KDWg-4,
- j) 5 m od górnej krawędzi skarpy brzegu cieku WS-3.

§ 18

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-37 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1c,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-8, KDD-9,
 - 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-16 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) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej: KDG-1a, KDG-1b,
 - b) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej: KDG-1c, KDG-1d,
 - c) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-4 i KDL-5,
 - e) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWP-9,
 - f) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków W-3, WS-5 i WS-8.

§ 20

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-24 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) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1a
 - b) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1b, KDG-1c, KDG-1d i KDG-1e,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż drogi zbiorczej KDZ-1,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-2a, KDL-3, KDL-4, KDL-5,
 - e) zgodnie z rysunkiem planu od 6 m do 15 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-12,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-7, KDD-10 i KDD-11,
 - g) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWP-11,
 - h) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych KDWP-4 i KDWP-9,
 - i) 12 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-9,
 - j) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków: W-3, WS-4, WS-6 i WS-8.

§ 21

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U-1 i MN/U-2 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 – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg głównych KDG-1c i KDG-1e,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1.

§ 22

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami U-1 i U-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: administracji, kultury, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, gastronomii, handlu detalicznego, zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) uzupełniające:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - 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 nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-4.

§ 23

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U-3 do U-6 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultu religijnego, kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, inne – remiza OSP,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - b) 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1d,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-4,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-9,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWp-12.

§ 24

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-7 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultury, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, gastronomii, handlu detalicznego, rzemiosła,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-9.

§ 25

1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/P-1, U/P-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

- 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-4 i KDL-5,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-15.

§ 26

1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolami od U/P-3 do U/P-6 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - b) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – parkingi,
 - 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1c,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-3 i KDD-13.

§ 27

1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami od US-1 do US-4 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) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-15,
 - d) 10 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWp-11.

§ 28

1. Dla terenu urządzeń komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem KS-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – przystanek autobusowy,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 29

1. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem urządzeń komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem U/KS-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, turystyki, handlu detalicznego,
 - 2) uzupełniające:
 - a) dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1e.

§ 30

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC-1 ustala się przeznaczenie na cmentarz.

§ 31

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – park,
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
 - b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 32

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-2 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.

§ 33

1. Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem R-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze,
 - 2) uzupełniające:
 - a) staw hodowlany,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 34

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-2 do R-34 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 35

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-35 do R-46 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.

§ 36

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-15 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – lasy i zalesienia,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 37

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-29 ustala się przeznaczenie na cieki i rowy.

§ 38

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1 i E-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyczne – stacje transformatorowe.

§ 39

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

§ 40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. G droga wojewódzka nr 331.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG-1b, KDG-1d ustala się przeznaczenie na drogę kl. G - droga wojewódzka nr 331.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, tj. po 10 m od osi istniejącej jezdni.

§ 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG-1c i KDG-1e ustala się przeznaczenie na drogę kl. G – droga wojewódzka nr 331.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, tj. po 12,5 m od osi istniejącej jezdni.

§ 43

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z – droga powiatowa nr 1138.

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.

§ 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. L – droga powiatowa nr 1147.
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.

§ 45

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną – droga powiatowa nr 1147.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§ 46

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2a 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, tj. po 7,5 m od osi istniejącej jezdni,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§ 47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL(ZL)-2b ustala się przeznaczenie na drogę kl. L – projektowane obejście wsi Pogorzelska 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.

§ 48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-3 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.

§ 49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-4 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 17 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§ 50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-5 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 17 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§ 51

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-1 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-2 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 53

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-3 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 10 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 54

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-4 do KDD-14 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.

§ 55

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-15 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) wymóg zachowania i konserwacji istniejącego zadrzewienia – wpisanej do rejestru zabytków alei dębowo-brzozowej.

§ 56

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-1 do KDWP-11 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 57

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-12 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny;
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia ciągu placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 58

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-13 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 59

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-14 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 4,5 m.

§ 60

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, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 61

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 8 m.

§ 62

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-14 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.

R o z d z i a ł 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) dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDG-1a, KDG-1b, KDG-1c, KDG-1d, KDG-1e, KDZ-1, KDL-1a, KDL-1b, KDL-2a, KDL-2b(ZL), od KDL-3 do KDL-5, od KDD-1 do KDD-15,
 - b) terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami od U-1 do U-6,
 - c) terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami od US-1 do US-4,
 - d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-6,
 - e) terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1,
 - f) terenu urządzeń komunikacji oznaczonego symbolem KS-1,
 - g) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1, E-2 i K-1,
 - h) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-29,
- 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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 112)

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

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) Bogusława Sadowskiego, zam. ul. Armii Krajowej 1/8, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 17 sierpnia 2005 r. w sprawie przeznaczenia działki nr 295, obręb Parchów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) Jana Krawca, zam. ul. Krótka 10/1, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 26 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawie przeznaczenia działki nr 889, obręb Parchów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 112)

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Parchów inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|--|--------|
| – sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 3,7 km |
| – sieci kanalizacji sanitarnej (projektowane) o łącznej długości ok. | 4,1 km |
| – ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 3,8 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|----------------|
| – szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 222.000,- zł |
| – szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 1.148.000,- zł |
| – szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 3.800.000,- zł |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 5.170.000,- zł

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

113

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

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:

R o z d z i a ł 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, niebędącymi 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, czytelnia, 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.

R o z d z i a ł I I

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 wnętrza 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 ponadnormalnego 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, miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycję wnętrza 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,
 - 2) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:
 - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza 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,
- 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 niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub szklonych sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej 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.

- 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 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,
 - 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, relikwytować 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 niezwiązanych 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 m^2 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 m^2 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 m^2 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 m^2 ,
 - f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m^2 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 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 m^2 ,
 - b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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° ,
 - 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 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2 ,
 - b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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 wodochłonnych,
 - e) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny planowanej zabudowy, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.,
 - 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 przeznaczonego 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.

R o z d z i a ł 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 pieszojezdnego KDWP-4,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego 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 pieszojezdnego 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 pieszojezdnych KDWP-2 i KDWP-4,
 - e) 6 m od linii od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych 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:
 - 1) 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 pieszojezdnego 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 którym 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.

R o z d z i a ł I V

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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 113)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POGORZELISKA

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) Leszka Kosiora, zam. Pogorzelska 42 b, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 31 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawach: zmiany granic opracowania planu, usunięcia projektowanego obejścia wsi drogą powiatową nr 1139 oraz przeznaczenia części działki nr 160, obręb Pogorzelska, położonej na północ od ww. obejścia na cele budownictwa wielofunkcyjnego;
- 2) Ryszarda Kosiora, zam. Pogorzelska 42 a, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 31 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawach: zmiany granic opracowania planu, usunięcia projektowanego obejścia wsi drogą powiatową nr 1139 oraz przeznaczenia części działek nr 159, 161, 162/1, 162/2, obręb Pogorzelska, położonych na północ od ww. obejścia na cele budownictwa wielofunkcyjnego.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 113)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|---|--------|
| – sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 1,0 km |
| – sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. | 1,1 km |
| – ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 1,5 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|------------------------|
| – szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 60.000,- zł |
| – szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 308.000,- zł |
| – szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 1.500.000,- zł |
| Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie | 1.868.000,- zł. |

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji niedrogowej.

114

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Raków**

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 XVI/134/2004 z dnia 5 kwietnia 2004 r. Rada Miejska w Chocianowie uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł 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 terenu 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 wzniesienie budynków oraz określonych w ustale niach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędącymi 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) 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) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
- j) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
- k) 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) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 6) granica przekształceń obszaru zdegradowanego.

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) numer drogi powiatowej,
- 4) symbole określające szpalery i grupy drzew,
- 5) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”
- 6) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł I I

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 kompozycje 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) 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) określa się granice obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” oznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu,
- 4) ze względu na położenie części wsi na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
- 5) istniejące, oznaczone na rysunku planu, zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
- 6) ze względu na położenie całego 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 strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3 i 4,
- 2. W granicach strefy „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
 - 2) 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,
 - 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 4) 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,
 - 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
 - 6) 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,
 - 7) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się:
- 1) ochroną 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.
4. 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,
- 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, „Dolina Czarnej Wody” nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1155.

§ 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:
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
 - dla zabudowy zagrodowej – 60%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
 - dla zabudowy zagrodowej – 30% powierzchni działki
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 60% powierzchni działki,
 - liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - 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,
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 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 usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 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,
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m²,
 - należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m² p. u.
- 5) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - 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,
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 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:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit a o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszojezdnego,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,
- dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit a, o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,
 - możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,.
- dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m²,
 - w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa lit. a, o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszojezdnego,

- 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 usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
 - 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° .
- 5) Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m^2 ,
 - 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) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 5) 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,
- 6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5, 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 Marynów – Trzebnice,
 - b) budowę przesyłowej sieci wodociągowej na odcinku od wsi Chocianowiec do wsi Raków,
 - c) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową, przy lokalizowaniu tam funkcji wodorochłonnych,
 - d) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.,
 - e) 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 planowanej zabudowy,
 - 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 Chocianowiec,
 - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, łącznie ze ściekami z planowanej przepompowni zbiorczej we wsi Trzebnice, poprzez sieć kanalizacyjną miasta Chocianów do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Chocianowie,
 - d) modernizację i rozbudowę oczyszczalni, o której mowa w lit. c, do wielkości gwaran-

- tującej 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) budowę lokalnej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-6,
 - h) dopuszcza się budowę dodatkowych, lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - 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 rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - 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 otwartych rowów melioracyjnych 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) 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 istniejących słupowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-2 i MN-6 oraz istniejącej wieżowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1, do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
 - c) budowę 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 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,
- 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

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, urządzenia i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 17

W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, oznaczone na rysunku planu,
- 2) dla obszaru zdegradowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-3 ustala się budowlany lub wodny kierunek rekultywacji.

R o z d z i a ł III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-6 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 ulic i dróg lokalnych: KDL-1b, KDL-1c, KDL-2,

- b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: od KDD-1 do KDD-4,
- c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: od KDW-1 do KDW-3.

§ 19

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-1 do RM-5 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-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-4,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWp-4 i KDWp-5,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnych KDWp-6.

§ 20

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RMMN-1 do RM/MN-15 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,
 - d) dopuszcza się zagospodarowanie wyrobiska na dz. nr 90 na staw rekreacyjny lub hodowlany.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg i ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-1c i KDL-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-1 i KDD-4,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWp-1 i KDWp-5,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWp-2 i KDWp-3,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-3.

§ 21

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultury, zdrowia i opieki społecznej, oświaty,

handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,

2) uzupełniające:

- a) urządzenia komunikacji – przystanek autobusowy, 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-2.

§ 22

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-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) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-2.

§ 23

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, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-6.

§ 24

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-13 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,

2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 25

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-4 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – lasy i zalesienia,

2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 26

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-1 do ZP-5 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.

§ 27

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-9 ustala się przeznaczenie na rowy.

§ 28

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

§ 29

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

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1a i KDL-1c ustala się przeznaczenie na drogę kl. L – droga powiatowa nr 1155.

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

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

§ 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną – droga powiatowa nr 1155.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 6 m,
- 3) wymóg zachowania istniejącego drzewostanu.

§ 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.

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 m.

§ 33

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-3 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.

§ 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-4 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-1 do KDW-3 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne,
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36

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

§ 37

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 8 m.

§ 38

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

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 39

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-1c, KDL-2, od KDD-1 do KDD-4,
 - b) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
 - c) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-5,
 - d) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1 i K-1,
 - e) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-9,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 40

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 41

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady
Miejskiej w Chocianowie z dnia
25 października 2005 r. (poz. 114)

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI RAKÓW**

Lista nieuwzględnionych uwag

Wszystkie uwagi dotyczące projektu planu uwzględniono.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady
Miejskiej w Chocianowie z dnia
25 października 2005 r. (poz. 114)

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. 0,6 km
- sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. 0,7 km
- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 0,7 km

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie 36.000,- zł
- szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie 196.000,- zł
- szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie 700.000,- zł

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 932.000,- zł

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

115

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

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:

R o z d z i a ł 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, czytelní, 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.

R o z d z i a ł I I

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 wnętrza 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 niezwiązanych 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 m^2 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 m^2 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 formę 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 m^2 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° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- f) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m^2 ,
- g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m^2 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 m^2 ,
- g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 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.
- 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 m^2 ,
- b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
- 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 pieszojezdnego,
- 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 m^2 ,
- 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 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1500 m^2 ,
- b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
- 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 pieszojezdnego,
- 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 m^2 ,
- 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 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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 m^2 ,
 - 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 kra-

- wędzi 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 pobytom 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 ppoż.,

- 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 kana-
- cji 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^o 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.

R o z d z i a ł 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 pieszojezdnego KDWp-1,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdných: 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 pieszojezdnego KDWp-1,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnymi 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 skarpy 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 pieszojezdnego KDWp-5,
- c) 5 m od górnych krawędzi skarpy brzegów cieku 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 m 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 pieszojezdnego KDWp-1,
- f) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnymi: 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 cieków WS-10,
- k) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków 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 pieszojezdnego 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 pieszojezdnego KDWp-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego 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 pieszojezdnego KDWp-1,
 - c) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków 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 pieszojezdnego KDWp-18,
 - c) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków 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 pieszojezdnego KDWp-3,
 - c) 10 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków 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 cieków 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-jezdnymi: 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.

R o z d z i a ł I V

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.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 115)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZKLARY DOLNE

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) Elżbiety Czerwińskiej-Lichacz i Marka Lichacza, zam. ul. Leszczynowa 13/3, 59-300 Lubin, wniesionych pismem z dnia 5 sierpnia 2005 r. (data wpływu) w sprawie likwidacji ustanowionych w planie stref „B” ochrony konserwatorskiej i „OW” obserwacji archeologicznej obejmujących działkę nr 349/9, obręb Szklary Dolne oraz likwidacji nieprzekraczalnej linii zabudowy na ww. działce, wyznaczonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną KDWP-23;
- 2) Sebastiana Kacperskiego, zam. ul. Leszczynowa 15/14, 59-300 Lubin, wniesionych pismem z dnia 12 sierpnia 2005 r. oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 12 sierpnia 2005 r. w sprawie przeznaczenia części działki nr 556/1, obręb Szklary Dolne, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) Anny Nowackiej, zam. ul. Leszczynowa 15/14, 59-300 Lubin, wniesionych pismem z dnia 12 sierpnia 2005 r. w sprawie przeznaczenia części działki nr 252, obręb Szklary Dolne, o powierzchni 1800 m² na zabudowę zagrodową;
- 4) Alicji Mularczyk, zam. ul. Budowniczych 67/10, 59-300 Lubin, wniesionych pismem z dnia 12 sierpnia 2005 r. oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 12 sierpnia 2005 r. w sprawie ślepego zamknięcia drogi wewnętrznej KDWP-18 (dz. nr 864 dr.);
- 5) Juranda Kopalskiego, zam. Szklary Dolne 103 b, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 5 września 2005 r. oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 12 sierpnia 2005 r. w sprawie zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi wewnętrznej (dz. nr 864 dr.) z 6 m do 4 m i odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od cieku (dz. nr 993/rów) z 10 m do 7 m na działce 378/3, obręb Szklary Dolne, oraz w sprawie ślepego zamknięcia drogi wewnętrznej KDWP-18 (dz. nr 864 dr.).

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 115)

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|---|--------|
| – sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 2,2 km |
| – sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. | 1,8 km |
| – ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 2,6 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|----------------|
| – szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 132.000,- zł |
| – szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 504.000,- zł |
| – szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 2.600.000,- zł |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 3.236.000,- zł.

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu, ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

116

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice

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:

R o z d z i a ł 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, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 7) intensywność zabudowy – stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu, na którym znajduje się zabudowa,
- 8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 9) uciążliwość – zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
- 10) akcent formalny – element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji,
- 11) 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,
- 12) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi,
- 13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska – budynki mieszkalne o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych włącznie, w tym poddasze użytkowe,

- 14) 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) () – tymczasowe przeznaczenie terenu – symbol określający przeznaczenie terenu umieszczony w nawiasie obok symbolu przeznaczenia podstawowego,

- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) „W” ochrony archeologicznej,
 - d) „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 7) granica strefy ochrony sanitarnej wokół czynnego cementarza.
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) obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - 5) numery dróg powiatowych,
 - 6) orientacyjny przebieg obojścia wsi na drodze powiatowej nr 1137,
 - 7) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł I I

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 wnętrza 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 produkcyjnych i 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) 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 całego 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 „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 wnętrza urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu, tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni,
- 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 niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze elementu obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szklonych sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej 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, kompozycję wnętrza 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 „W” ochrony archeologicznej:
- a) zakazana jest wszelka działalność budowlana oraz inwestycyjna niezwiązana bezpośrednio z konserwacją lub rewaloryzacją terenu,
 - b) prace naukowe i porządkowe można prowadzić wyłącznie w uzgodnieniu i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - c) przedsięwzięcia o charakterze rewaloryzacyjnym bezwzględnie należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, a podejmować wyłącznie za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora 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,
- 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 wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków:
 - a) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych 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 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 m^2 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 formy dachów odpowiadające 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 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 m^2 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 m^2 p. u. usług,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielnorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać pięciu, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 18 m,
 - e) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć wysokości wyższego z budynków zlokalizowanych na sąsiednich działkach,

- f) dopuszczalne formy dachów:
- płaskie
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - konstrukcje maskujące ostatnią kondygnację o nachyleniu 60° – 80° dla budynków istniejących, dysharmonizujących, wymagających korekty bryły dachu,
- g) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia działek zajęta pod funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
- h) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- i) przeznaczają się do likwidacji zabudowę gospodarczą o charakterze tymczasowym,
- 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWn:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- b) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) liczba kondygnacji nie może przekraczać czterech, w tym użytkowe poddasze,
- d) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia działek zajęta pod funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu,
- e) dopuszczalne formy dachów:
- dwu lub wielospadowe symetryczne o nachyleniu połaci od 35° – 60° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - konstrukcje maskujące ostatnią kondygnację o nachyleniu 60° – 80° dla budynków istniejących, dysharmonizujących, wymagających korekty bryły dachu,
- f) przeznaczają się do likwidacji zabudowę gospodarczą o charakterze tymczasowym,
- 7) 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 punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- d) dopuszczalne formy dachów:
- płaskie
 - dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° – 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.,
- 8) dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- d) dopuszczalne formy dachów:
- płaskie
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne 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 stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- 9) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczonych na rysunku planu symbolem P/RU:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
- b) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
- d) dopuszczalne formy dachów:
- płaskie
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
- e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy,
- 10) 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 m^2 ,
- b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
- 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 pieszojezdnego,
- 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 m^2 ,
- 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 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m^2 ,
- b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
- 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 pieszojezdnego,

- 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 m^2 ,
- 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 pieszojezdnego,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,

- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW:

- a) dopuszcza się wtórny podział działek,
- b) dopuszcza się scalanie gruntów,
- c) w przypadku podziału, o którym mowa w lit. a, należy wyznaczyć publiczne ciągi pieszojezdne oraz publiczne tereny rekreacyjne,
- d) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

- 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczonych na rysunku planu symbolem MWn:

- a) dopuszcza się wtórny podział działek,
- b) dopuszcza się scalanie gruntów,
- c) w przypadku podziału, o którym mowa w lit. a, należy wyznaczyć publiczne ciągi pieszojezdne oraz publiczne tereny rekreacyjne,
- d) nie określa się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,

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

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m^2 ,
- 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° ,

- 8) 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 m^2 ,
- 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° ,

- 9) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych

nych oznaczonych na rysunku planu symbolem P/RU:

- 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°,
- 10) 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 i 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 i 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 przyległych do czynnego cmentarza wyznacza się w odległości 50 m od granic cmentarza strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 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, napowietrznej linii elektroenergetycznych 110 kV w odległości po 20 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 pobytym 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, w uzasadnionych przypadkach, 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 Marynow-Trzebnice,
 - b) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, 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 ppoż.,
 - 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) realizację planowanej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/RU-1 po sporządzeniu inwentaryzacji geo-

- dezyjnej 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 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, poprzez planowaną zbiorczą przepompownię ścieków we wsi Chocianowice i sieć kanalizacyjną miasta Chocianów 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) likwidację istniejącej lokalnej kontenerowej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie, o której mowa w lit. b, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
 - g) budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-20 i ZP-6, 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, według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - 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 istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej 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 zawieszin, 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) 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 istniejących słupowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-8, RM/MN-20, U-5 i istniejących wieżowych stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu E-1 i E-2 oraz stacji znajdującej się na granicy obszaru objętego planem, przy drodze KDWG-1 do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
 - c) budowę 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,
- g) utrzymanie trasy przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV S463 relacji GPZ Czarna-GPZ Chocianów,
- 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

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

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dla terenu projektowanego obejścia wsi Trzebnice drogą powiatową nr 1137 oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ(KK)-2a:
- a) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe – tereny kolejowe,
- b) termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – do czasu realizacji drogi, o której mowa w pkt 1,
- 2) dla terenów projektowanego obejścia wsi Trzebnice drogą powiatową nr 1137 oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ(R)-2b, KDZ(R)-2c i KDZ(R)-2d,
- a) sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe – tereny rolnicze,
- b) termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – do czasu realizacji drogi, o której mowa w pkt 2,
- 3) dla pozostałych terenów:
- a) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- b) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

R o z d z i a ł 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-32 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 ulicy zbiorczej KDZ-1,
- b) 10 m od linii rozgraniczających dróg zbiorczych KDZ(KK)-2a, KDZ(R)-2c,
- c) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-2 i KDL-3,
- d) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-5, od KDD-7 do KDD-12,
- e) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych od KDWp-1 do KDWp-4, KDWp-6, KDWp-7 i KDWp-9,
- f) 6 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-5,
- g) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych od KDW-1 do KDW-7,
- h) 10 m od granicy terenu kolejowego.

§ 18

1. 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.
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-1,
- b) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-3,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-9,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWp-11.

§ 19

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-2 do RM-5 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 rozgraniczających drogi lokalnej KDL-2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-11,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych KDWp-16 i KDWp-17.

§ 20

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-22 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - b) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
 - 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) od 10 m do 23 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej KDZ-1 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-2 i KDL-3,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg i ulic dojazdowych: KDD-3, KDD-4, KDD-6, KDD-7, KDD-8 i KDD-10,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych: od KDWp-1 do KDWp-4, KDWp-6, KDWp-7, KDWp-9 i KDWp-12,
 - e) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-8,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-5,
 - g) 6 m od granicy opracowania planu – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/U-1 do MN/U-9 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 – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - 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-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-4, od KDD-6 do KDD-8,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-8,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych: KDWp-3 i KDWp-12,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi śródpolnej KDWg-5,
 - f) 6 m od granicy opracowania planu – zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) 10 m od granicy terenu kolejowego.

§ 22

1. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
 - b) urządzenia komunikacji – stacja paliw, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-11,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW-7.

§ 23

1. Dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od U/MN-2 do U/MN-4 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, ga-

- stronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
- 2) uzupełniające:
- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - 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:
- 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDWG-1,
 - 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ(KK)-2a,
 - 6 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych KDD-9 i KDD-11,
 - 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDWP-5.

§ 24

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem: MW-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające:

- usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
- urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
- 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:
- 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-12,
 - zgodnie z rysunkiem planu, w linii zabudowy istniejących budynków wzdłuż ulicy zbiorczej KDZ-1.

§ 25

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej oznaczonego na rysunku planu symbolem: MWn-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niska,

2) uzupełniające:

- usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
- urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
- sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-1.

§ 26

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa – remiza OSP,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, dla nowych obiektów, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-3.

§ 27

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami U-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: rzemiosła, handlu detalicznego i hurtowego oraz inne,
 - 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:
- 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-1
 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWP-9.

§ 28

1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-3, U-4 i U-5 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej,
 - 2) uzupełniające:
 - urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 10 m od linii rozgraniczającej ulicy zbiorczej KDZ-1,
 - 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-9,
 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszojezdnego KDWP-11.

§ 29

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-6 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu kultury religijnej,
- 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 30

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),
 - urządzenia komunikacji (miejsca parkingowe).

§ 31

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych oznaczonego na rysunku planu symbolem P/RU-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa przemysłowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - d) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1.

§ 32

1. Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolami od US-1 do US-5 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty kubaturowe związane z przeznaczeniem terenu,
 - 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) 15 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ(R)-2c,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KDD-12 i KDD-13,
 - c) 10 m od linii rozgraniczającej drogi śródpolnej KDWg-2.

§ 33

1. Dla terenu urządzeń komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem KS-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – przystanek autobusowy,
 - 2) uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury i tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 34

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.

§ 35

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-27 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 terenu ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – ogrody działkowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) tymczasowe obiekty gospodarcze – altany,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1 i ZL-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – lasy i zalesienia,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 38

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-3 ustala się przeznaczenie na stawy.

§ 39

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-4 do WS-12 ustala się przeznaczenie na ciek i rowy.

§ 40

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1 i E-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

§ 41

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

§ 42

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami T-1 i T-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia telekomunikacji.

§ 43

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KK-1 do KK-4 ustala się przeznaczenie na tereny kolejowe – tereny po zlikwidowanej na odcinku Lubin Górniczy – Chocianów linii kolejowej.

§ 44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. G – droga wojewódzka nr 335.

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

§ 45

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ-1 ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z – droga powiatowa nr 1137.
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.

§ 46

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ(KK)-2a, KDZ(R)-2b, KDZ(R)-2c, KDZ(R)-2d ustala się przeznaczenie na drogę kl. Z – projektowane obejście wsi Trzebnice drogą powiatową nr 1137.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§ 47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1a ustala się przeznaczenie na drogę kl. L – droga powiatowa nr 1154.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, tj. po 7,5 m od osi istniejącej jezdni,
 - 2) szerokość jezdni 5,5 m.

§ 48

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, szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 12 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.
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.

§ 50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-3 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-1 ustala się przeznaczenie na drogę klasy D.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-2 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym 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 KDD-3 i KDD-4 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 54

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

§ 55

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-11 do KDD-13 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - 2) szerokość jezdni 5 m,
 - 3) wymóg zakończenia ulic placami do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 56

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 8 m.

§ 57

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 zgodna z granicami władania.

§ 58

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 8 m.

§ 59

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 od 4,5 m do 8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 60

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWP-8 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 61

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWP-9 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 62

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-10 do KDWP-17 ustala się przeznaczenie na ciągi piesze i pieszo-jezdne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 63

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-1 do KDW-5 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 64

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-6 i KDW-7 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

§ 65

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.

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 66

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: KDG-1, KDZ-1, KDZ(KK)-2a, KDZ(R)-2b, KDZ(R)-2c, KDZ(R)-2d, KDL-1a, KDL-1b, KDL-2, KDL-3, od KDD-1 do KDD-13,
- b) terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami: U-1, U-3, U-4, U-5 i U-6,
- c) terenów sportu i rekreacji oznaczonych symbolami od US-1 do US-5,
- d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-6,
- e) terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1,
- f) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami: E-1, E-2 i K-1,
- g) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-4 do WS-12,

2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 67

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 68

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 116)

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI TRZEBNICE**

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag:

- 1) Tomasza i Joanny Falutów, zam. Trzebnice 174/5, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 19 lipca 2005 r. w sprawie przeznaczenia działki nr 946/23, obręb Trzebnice, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) Marii i Ryszarda Misiunów, zam. Trzebnice 176/5, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 19 lipca 2005 r. w sprawie przeznaczenia działki nr 946/24, obręb Trzebnice, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 116)

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|---|--------|
| - sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 4,4 km |
| - sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. | 6,3 km |
| - ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 4,7 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|----------------|
| - szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 264.000,- zł |
| - szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 1.764.000,- zł |
| - szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 4.700.000,- zł |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 6.728.000,- zł

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

117

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów

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:

R o z d z i a ł 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) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 7) uciążliwość – zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
- 8) akcent formalny – element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji,
- 9) 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,
- 10) 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

ność 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, czytelní, 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,
- 6) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza,
- 7) granica przekształceń obszaru zdegradowanego.

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 GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin”,

- 7) symbole określające drzewa pomnikowe, szpalery i grupy drzew,
- 8) numer drogi powiatowej,
- 9) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł I I

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 wnętrza urbanistycznych,
- 5) dopuszcza się realizację dominant jedynie na obiektach kultu religijnego,
- 6) 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,
- 7) 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) określa się granice obszaru chronionego krajobrazu „Lasy Chocianowskie” oznaczone na rysunku planu, w obrębie, których obowiązują zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu,
- 4) ze względu na położenie wsi na obszarze chronionego krajobrazu, o którym mowa w pkt 3, obowiązuje wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
- 5) istniejące zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery

należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,

- 6) ze względu na położenie obszaru wsi 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków należy:

- a) zachować historyczny układ przestrzenny, tj. rozplanowanie dróg, ulic, miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu, tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni,
- 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 zagospodarowania 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 niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub

obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szklonych sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej 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, kompozycję wnętrza 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 utrwaleń 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 współlistnienia 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 utrwaleń 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 wpiśnięcie w otaczający krajobraz,
- f) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekułtywować 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.
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 wsi na obszarze chronionego krajobrazu, „Lasy Chocianowskie” nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1219,
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków:
- a) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych 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 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,
- 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 formy dachów odpowiadające 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 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,
- 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) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) 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,
 - 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 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:
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - 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,
 - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 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:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszojezdnego,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
 - możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,
- dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - dla zabudowy zagrodowej – 3000 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m²,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2500 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.
- dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
 - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m²,
 - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
 - szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
 - 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 stanowić inaczej, ustala się:

- na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a–b,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych,
 - 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 przyległych do czynnego cmentarza wyznacza się w odległości 50 m od granic cmentarza strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 5) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,
- 6) na terenach przyległych do brzegów rzeki Szprotawy wymóg pozostawienia wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieku pasa terenu o szerokości min. 5 m wolnego od wszelkiej zabudowy,
- 7) 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,
- 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 z terenu gminy Lubin,
 - b) budowę przesyłowej sieci wodociągowej ze wsi Szklary Dolne,
 - c) budowę rozdzielczej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający utworzenie pierścieniowego układu sieci, zapewniającego ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie ppoż.,
 - d) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową, przy lokalizowaniu tam funkcji wodochłonnych.
 - 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 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - 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) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
 - g) 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,
 - h) 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 rzeki Szprotawy 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 otwartych rowów melioracyjnych 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) możliwość dostawy gazu z istniejącego w obrębie wsi Szklary Dolne układu sieci gazowej średniego ciśnienia 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 oraz słupowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-3 do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
- 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,
- 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 przełącznikowych – konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R przy spełnieniu wymogów:
- powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego 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.

§ 17

W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, oznaczone na rysunku planu,
- 2) dla obszaru zdegradowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP-5 ustala się przyrodniczy kierunek rekultywacji.

R o z d z i a ł III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 18

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-4 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) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ-1b,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-1,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-4,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-1,
 - f) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-4,
 - g) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-1.

§ 19

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM-1 i RM-2 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 drogi zbiorczej KDZ-1b,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-1,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWp-2.

§ 20

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-1 do RM/MN-11 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w loka-

lach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
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) 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ-1b,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych od KDD-1 do KDD-3,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-2,
 - e) 5 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków WS-1 i WS-2.

§ 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 i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbiorczej KDZ-1b.

§ 22

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1.

§ 23

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

§ 24

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC-1 ustala się przeznaczenie na cmentarz.

§ 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, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ-1b.

§ 26

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-1 do ZP-5 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.

§ 27

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-14 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 28

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL-1 i ZL-3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – lasy i zalesienia,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 29

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-1 i WS-2 ustala się przeznaczenie na ciek melioracji podstawowych – rzeka Szprotawa.

§ 30

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-3 do WS-7 ustala się przeznaczenie na rowy.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ-1a, KDZ-1b, 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 20 m,
 - 2) szerokość jezdni 6,5 m.

§ 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-1 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 13 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-2 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 10 m,
 - 2) szerokość jezdni 5 m.

§ 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-1 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia ciągu placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWp-2 do KDWp-4 ustala się przeznaczenie na ciągi piesze i pieszo-jezdne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW-1 i KDW-2 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
 - 2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWg-1 ustala się przeznaczenie na drogę śródpólną transportu rolnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 40

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, od KDD-1 do KDD-4,
- b) terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U-2,
- c) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
- d) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-5,
- e) terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC-1,
- f) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1 i K-1,

- g) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-7,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 41

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 42

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 117)

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TRZMIELÓW

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie uwzględnia się uwag Anny i Michała Poruczników, zam. Trzmielów 15, 59-140 Chocianów, wniesionych pismem z dnia 5 września 2005 r. (data wpływu) w sprawie przeznaczenia części działek nr 45 i 91/2, obręb Trzmielów, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 117)

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzmielów inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- | | |
|---|---------|
| – sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,03 km |
| – sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,00 km |
| – ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. | 0,07 km |

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- | | |
|---|-------------|
| – szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie | 1.800,- zł |
| – szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie | 0,- zł |
| – szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie | 70.000,- zł |

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 71.800,- zł.

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej.

118

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 października 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice

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 r. 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:

R o z d z i a ł 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, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
- 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia 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) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, rzemieślniczej, logistycznej wraz z towarzyszącymi obiektami administracyjnymi, biurowymi, usługowymi i socjalnymi,
- 12) 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) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
 - j) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
 - k) 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 krajobrazu kulturowego:
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) „E” ochrony ekspozycji,
 - d) „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) obszary wpisane do rejestru zabytków,
- 4) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - 5) symbole określające pomniki przyrody i grupy drzew,
 - 6) numery dróg wojewódzkich i powiatowych,
 - 7) oznaczenia graficzne w dziale – zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

R o z d z i a ł I I

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 urzędzeń 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 wnętrza 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 produkcyjnych i 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, oznaczone na rysunku planu, 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 całego obszaru objętego planem w obrębie GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin” obowiązuje w strefie zasilania głównego zbior-

nika 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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków należy:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, międzuchów i 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 zielenie),
 - 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 niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umieszczenie tablic informacyjnych instytucji lub sztyków 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, kompozycję 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 „E” ochrony ekspozycji obejmującej widok na kościół w Trzebnicach z drogi wojewódzkiej nr 335 obowiązuje:
- a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – jedna kondygnacja zwieńczona stromym dachem,
 - b) zakaz zalesiania,
 - c) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora 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) poza strefą „E” ochrony ekspozycji dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1137, przy spełnieniu wymogów wymienionych w lit a–b:
 - a) obowiązująca linia zabudowy poza terenem zabudowy w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - b) wysokość nie może przekraczać 7 m,
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków:
 - a) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych 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 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 m^2 p. u. usług.
- 3) 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 m^2 p. u. usług,
- 4) Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji z wyjątkiem obiektów sakralnych, 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 m^2 ,
 - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m^2 p. u.,
- 5) 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 m^2 ,
 - b) w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ,
 - 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 stawiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszojezdnego,
 - e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,
- 2) 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 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m^2 ,

- 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 pieszego,
 - 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. c,
- 3) 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°,
- 4) 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°.
- 5) 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) 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,
 - 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, 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 Marynow – Trzebnice,
 - b) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, 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 ppoż.,
 - 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,

- 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 Trzebnice,
 - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, poprzez planowaną zbiorczą przepompownię ścieków we wsi Chocianowiec i sieć kanalizacyjną miasta Chocianów 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 głównej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
 - g) dopuszcza się budowę lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, 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 zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami 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) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego i planowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - 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 otwartych rowów melioracyjnych 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 rowu, 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) dopuszcza się zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych, kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
 - l) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych wymóg sporządzenia dokumentacji technicznej zawierającej sposób odbudowy tych sieci,
 - m) 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 istniejących słupowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami RM/MN-2 i RM/MN-5 do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,
 - c) budowę 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,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 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

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.

R o z d z i a ł 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-3 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, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-1.

§ 18

1. Dla terenu zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN-1 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej: KDG-1a, KDG-1b, KDG-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ciągu pieszojezdnego KDWP-1.

§ 19

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM/MN-2 do RM/MN-11 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) 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi głównej KDG-1b i KDG-1c,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych KDL-1, KDL-2b,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: od KDD-1 do KDD-3,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-1,
 - e) 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszojezdnych od KDWP-2 do KDWP-6.

§ 20

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jedno-rodzinna z usługami z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających ulicy lokalnej KDL-1.

§ 21

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-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) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1.

§ 22

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego,
 - 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) dla nowych obiektów nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-3.

§ 23

1. Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oznaczonego rysunku planu symbolem U/MN-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: administracji, kultury, turystyki, gastronomii, handlu detalicznego, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej,
 - b) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 24

1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych oznaczonego na rysunku planu symbolem P/RU-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 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, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWP-3.

§ 26

1. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – park,
 - 2) uzupełniające:
 - a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
 - b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 27

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-8 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
 - 2) uzupełniające – sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 28

Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD-1 ustala się przeznaczenie ogrody działkowe.

§ 29

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami WS-1 i WS-2 ustala się przeznaczenie na stawy.

§ 30

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem WS-3 ustala się przeznaczenie na rów.

§ 31

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

§ 32

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

§ 33

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG-1a, KDG-1c ustala się przeznaczenie na drogę kl. G – droga wojewódzka nr 335.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, tj. po 12,5 m od osi istniejącej jezdni.

§ 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG-1b ustala się przeznaczenie na drogę kl. G – droga wojewódzka nr 335.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 18 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną – droga powiatowa nr 1234.
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 m.

§ 36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2a 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.

§ 37

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 20 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) szerokość jezdni 6 m.

§ 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-3 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.

§ 39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-4 ustala się przeznaczenie na drogę kl. D.
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.

§ 40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWP-1 do KDWP-6 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

§ 41

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 8 m.

§ 42

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-4 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.

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 43

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: KDG-1a, KDG-1b, KDG-1c KDL-1, KDL-2a, KDL-2b, od KDD-1 do KDD-4,
 - b) terenu usług oznaczonego symbolem U-2,
 - c) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
 - d) terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem ZP-1,
 - e) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1 i K-1,
 - f) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-3,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§ 44

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 45

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

KRZYSZTOF LESZCZYŃSKI

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 118)

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI ŻABICE**

Lista nieuwzględnionych uwag

Nie wniesiono uwag

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. (poz. 118)

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żabice inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieci wodociągowe (projektowane) o łącznej długości ok. 0,5 km
- sieci kanalizacji sanitarne (projektowane) o łącznej długości ok. 2,5 km
- ulice dojazdowe (projektowane) o łącznej długości ok. 1,9 km

Na podstawie opracowanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu przewiduje się, że:

- szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wyniesie 30.000,- zł
- szacunkowy koszt realizacji kanalizacji wyniesie 700.000,- zł
- szacunkowy koszt budowy dróg wyniesie 1.900.000,- zł

Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie 2.630.000,- zł

Wyszczególnione koszty mogą ulec obniżeniu ponieważ:

- zgodnie z ustawą o drogach publicznych (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838) dopuszcza się możliwość, że inwestorzy przedsięwzięć niedrogowych związanych z budową lub przebudową dróg publicznych zobowiązani będą do udziału w kosztach realizacji dróg gminnych,
- możliwe jest obniżenie cen realizacji dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w procedurze przetargowej na wykonanie tych inwestycji.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy. Ponadto w zakresie części inwestycji drogowych – na zasadzie art. 16 ustawy o drogach publicznych, który stanowi, że budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określa umowa między zarządcą drogi a investorem inwestycji niedrogowej.

Egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych oraz załączniki można nabywać:

1) w punktach sprzedaży:

- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-64-74,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Jeleniej Górze, 58-560 Jelenia Góra, ul. Hirszfelda 15A, tel. 0-75/764-72-99,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Legnicy, 59-220 Legnica, ul. F. Skarbka 3, tel. 0-76/856-08-00 w. 401,
- Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu Delegatura w Wałbrzychu, 58-300 Wałbrzych, ul. Słowackiego 23a–24, tel. 0-74/849-40-70,

2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu, 55-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 0-71/340-62-02.

Zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skorowidzami wyłożone są do powszechnego wglądu w Bibliotece Urzędowej Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 0-71/340-62-54. Strony tytułowe zawierające spisy treści wydawanych dzienników dostępne są w Internecie na stronie: <http://www.duw.pl/dzienn.htm>

Wydawca: Wojewoda Dolnośląski

Redakcja: Wydział Prawny i Nadzoru Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego,

Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 340-66-21

Skład, druk i rozpowszechnianie: Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Zakład Obsługi Urzędu, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1

Dystrybucja: tel. 0-71/340-62-02

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego
w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Zakładzie Obsługi Urzędu
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1
