



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2021 r.

Poz. 1803

UCHWAŁA NR XXXIV.250.2021 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 1 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XIV.111.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów, Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów”, przyjętego uchwałą Nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów, zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z uchwałą nr XIV.111.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 października 2019 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29 i MN-30,**
 - b) tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone symbolami: **MN/RM-1, MN/RM-2, MN/RM-3, MN/RM-4 i MN/RM-5,**
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **MU-1, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5, MU-6, MU-7, MU-8, MU-9, MU-10, MU-11, MU-12, MU-13, MU-14, MU-15, MU-16, MU-17, MU-18, i MU-19,**
 - d) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, oznaczone symbolami: **MU/RM-1, MU/RM-2, MU/RM-3, MU/RM-4, MU/RM-5, MU/RM-6, MU/RM-7, MU/RM-8, MU/RM-9, MU/RM-10 i MU/RM-11,**
 - e) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U-1 i U-2,**
 - f) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **US-1 i US-2,**
 - g) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11 i RM-12,**
 - h) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6 i R-7,**
 - i) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL,**
 - j) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **KS,**
 - k) tereny dróg publicznych:
 - droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KDG,**
 - droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KDL,**
 - drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7 i KDD-8,**
 - l) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21 i KDW-22,**
 - m) teren infrastruktury technicznej - urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **E;**
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia wymiarowe w metrach;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 7) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m i 150 m.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obrębów ewidencyjnych;
- 2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa;
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;
- 4) proponowane podziały na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;
- 2) **gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych

z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego regionu oraz uczestniczenia w życiu wsi;

- 3) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy lub wolno stojące budynki mieszkalne o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych, przy czym mieszkania towarzyszące nie mogą występować na terenie samodzielnie i nie mogą stanowić więcej niż 40% zabudowy terenu lub 40% sposobu użytkowania danego budynku;
- 4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu terenu**:
 - a) **podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w przepisach szczegółowych uchwały sposób przeznaczenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,
 - b) **uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

- 11) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;
- 12) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar o zasięgu odpowiednio 50 m i 150 m, licząc od granicy terenu Cmentarza Komunalnego w Chojnowie, przy ul. Parkowej (w jego części objętej ustaleniami planu), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w ustaleniach planu;
- 13) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (piekarnie, cukiernie, restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków określaną zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzona pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;
- 17) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w tym budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) obowiązuje, z wyłączeniem terenów: **U-1, U-2, US-1, US-2, KS i E** stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;
- 3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy,

pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami:

- **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29 i MN-30,**

- **MN/RM-1, MN/RM-2, MN/RM-3, MN/RM-4 i MN/RM-5,**

- **US-1 i US-2;**

3) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

5) na obszarze objętym planem nie udokumentowano występowania obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - podstawowej, o przebiegu granic określonym na rysunku planu, obejmującej tereny: **MN-29, MN/RM-2, MN/RM-3, MN/RM-4, MU-17, MU/RM-9, MU/RM-10, KDW-16** oraz część terenów: **MN-27, MN/RM-5, MU/RM-11 i KDD-5**, na obszarze której:

1) przedmiotem ochrony jest zachowany i czytelny układ przestrzenny zabudowy, z wykształconymi cechami architektury regionalnej;

2) dla historycznej zabudowy, wzniesionej przed rokiem 1945, ustala się następujące warunki:

a) ochronie podlegają zachowane: bryła, wysokość, forma i pokrycie dachu, kompozycja i wystrój elewacji, formy, kształty i obramienia otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okienne i drzwiowe, przy czym dopuszcza się prace odtworzeniowe służące przywróceniu historycznej formy budynków,

b) obowiązuje jednolita forma i kolorystyka stolarki okien i drzwi zewnętrznych w obrębie budynku, z zachowaniem pełnoplastycznych elementów konstrukcyjnych ramiaków (wykluczony podział międzyszybowy),

c) zakazuje się ocieplania zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający, zniekształcający lub w inny sposób uniemożliwiający ekspozycję zachowanych, charakterystycznych elementów wystroju elewacji, takich jak: kamienne podmurówki, boniowania, listwy, gzymsy, opaski okienne i drzwiowe, ozdobne portale i szczyty, ceglane fasady oraz dekoracje,

d) zakazuje się zasłaniania charakterystycznych elementów wystroju elewacji, o których mowa w lit. c, przez elementy takie jak szyldy,

e) zakazuje się prowadzenia po płaszczyźnie elewacji frontowej budynków przewodów wentylacyjnych, spalinowych, antenowych, elektrycznych i innych, do nich podobnych, z wyłączeniem systemów rynnowych i odgromowych;

3) dla nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy, o której mowa w pkt 2, w zakresie rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu

posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych;

- 4) pozostałe zasady ochrony, w tym gabaryty i sposób ukształtowania zabudowy określono w przepisach szczegółowych uchwały.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, a także stanowisk archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość technicznych obiektów elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych oraz kolejowych, takich jak: napowietrzne linie, sieci trakcyjne i wolno stojące maszty antenowe (wraz ze wsporczyimi elementami konstrukcyjnymi i instalacjami odgromowymi) nie może przekraczać 25 m;
- 3) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających sposobem ukształtowania dachu, materiałem pokrycia dachu, swym usytuowaniem na działce, wysokością i gabarytami, a także wskaźnikami zagospodarowania terenu (wskaźnikami: minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej) wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się wprowadzenie w połaciach dachów lukarn i okien połaciowych, a także dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

§ 10. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, wymagające określenia w planie ich granic i sposobów zagospodarowania.

§ 11. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 18 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 1 m;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 800 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2 m²;
- 3) obowiązuje zachowanie kąta nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza:

- a) o zasięgu 150 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej teren **MU-1** oraz część terenów: **MN-2, MN-3, U-1, R-7, KDG i KDW-2** obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
 - b) o zasięgu 50 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej część terenów: **MU-1, R-7 i KDG**, zakazuje się sytuowania nowych: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) w granicach terenów: **MU/RM-2, MU-8, MU-13, MU-16, MU-18, MU-19, RM-11, KDG, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDW-19, E i R-7** uwzględnia się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w związku z którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach terenów: **MN-8, MN-9, MU-6, MU-8, MU-16, RM-11, KDG, KDD-1, KDD-2, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDW-2, KDW-6, KDW-17, KDW-18, KDW-20 i R-7** przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w tym:
- a) ograniczenia wynikające z wyznaczonej dla gazociągu na okres jego użytkowania strefy kontrolowanej o szerokości 1 m, 0,5 m na stronę, licząc od osi gazociągu,
 - b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

§ 13. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny stanowią:

a) drogi publiczne:

- droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KDG**,
- droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KDL**,
- drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7 i KDD-8**,

b) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21 i KDW-22**;

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się za pośrednictwem dróg, o których mowa w pkt 1;

3) w granicach dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się:

- a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
- b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;

4) obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach, przy czym do bilansu określonej w ustaleniach szczegółowych uchwały liczby miejsc do parkowania wlicza się miejsca w garażach;

5) określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w łącznej ilości nie mniejszej niż:

- a) na drogach publicznych oraz w strefach ruchu i w strefach zamieszkania - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) na pozostałych terenach objętych planem, o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej, w ilości co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

2. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:

- a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,

- b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
 - c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;
- 2) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
- a) sieci wodociągowej z ujęciem wody, przy czym dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1 lit. a,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych - na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
 - d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów;
- 3) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych o maksymalnym napięciu do 20 kV, sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, urządzeń melioracyjnych, a także sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się kablowanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 6) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, wynikające z lokalizacji na tych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
- 8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach szczegółowych uchwały:
- a) lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, stacje redukcji-pomiarowe gazu, zespoły zaworowo-upustowe, pompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie spowoduje naruszenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń, o których mowa w lit. a., o parametrach powierzchni i geometrii działek dostosowanych do funkcji i wymogów technicznych lokalizacji tych urządzeń;
- 10) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru;
- 11) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21, MN-22, MN-23, MN-24, MN-25, MN-26, MN-27, MN-28, MN-29 i MN-30 określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie MN-29 oraz na części terenu MN-27, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym, przy czym na terenie MN-27, w części tego terenu położonej poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym,
 - b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenu MN-29 oraz na części terenu MN-27, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat wysokość nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku (lub jednego segmentu):
 - 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu tejże działki do 24 m,
 - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu tejże działki przekraczającej 24 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m²;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) dla terenów **MN-2** i **MN-3** w ich części położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1 lit. a,
- b) dla terenów **MN-8** i **MN-9**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

§ 17. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **MN/RM-1**, **MN/RM-2**, **MN/RM-3**, **MN/RM-4** i **MN/RM-5**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
- b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych - wyłącznie w zakresie utrzymania i modernizacji istniejących gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem działalności gospodarstw agroturystycznych;

2) zasady ochrony środowiska:

- a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach: **MN/RM-2**, **MN/RM-3**, **MN/RM-4** oraz na części terenu **MN/RM-5**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych,
- b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
- c) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych na terenach: **MN/RM-2**, **MN/RM-3**, **MN/RM-4** oraz na części terenu **MN/RM-5**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują zasady kształtowania dachów, o których mowa w lit. b,

- d) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenów, o których mowa w lit. c, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej wydzielonych lokali użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **MU-1, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5, MU-6, MU-7, MU-8, MU-9, MU-10, MU-11, MU-12, MU-13, MU-14, MU-15, MU-16, MU-17, MU-18 i MU-19**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz prowadzeniu działalności gospodarczej, przy czym:
 - a) dopuszcza się:
 - usługi nieuciążliwe,
 - zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,
 - sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne;
 - b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej w formie budynków, w których funkcje mieszkalne i usługowe mogą występować w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób ich użytkowania, przy ograniczeniu dopuszczalnej liczby wydzielonych w danym budynku lokali mieszkalnych do nie więcej niż dwóch;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie **MU-17**, położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa:
 - w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkaniowych i usługowych oraz garażowych i gospodarczych na terenach: **MU-1, MU-2, MU-3, MU-4, MU-5, MU-6, MU-7, MU-8, MU-9, MU-10, MU-11, MU-12, MU-13, MU-14, MU-15, MU-16, MU-17, MU-18**,
 - w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym lub w formie zgrupowania budynków mieszkaniowych i usługowych oraz garażowych i gospodarczych na terenie **MU-19**,

- b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
- c) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenu **MU-17** położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej lub powierzchni użytkowej wydzielonych w budynku lokali użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
 - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenu **MU-1** położonego w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
 - b) dla terenów: **MU-8, MU-13, MU-16, MU-18 i MU-19** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez te tereny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
 - c) dla terenów: **MU-6, MU-8 i MU-16**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów,
 - d) na terenie **MU-16** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **MU/RM-1, MU/RM-2, MU/RM-3, MU/RM-4, MU/RM-5, MU/RM-6, MU/RM-7, MU/RM-8, MU/RM-9, MU/RM-10 i MU/RM-11, określa się:**

- 1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz prowadzeniu działalności gospodarczej, w ramach której:
- dopuszcza się: usługi nieuciążliwe, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki, a także sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne,
 - dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków, w których funkcje mieszkalne i usługowe mogą występować w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób ich użytkowania, przy ograniczeniu dopuszczalnej liczby wydzielonych w danym budynku lokali mieszkalnych do nie więcej niż dwóch,
- b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych - wyłącznie w zakresie utrzymania i modernizacji istniejących gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem działalności gospodarstw agroturystycznych;
- 2) zasady ochrony środowiska:
- a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach **MU/RM-9**, **MU/RM-10** oraz na części terenu **MU/RM-11** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowanych budynków mieszkalnych i usługowych oraz inwentarskich, gospodarczych i garażowych,
- b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
- c) dla budynków usługowych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenów **MU/RM-9** i **MU/RM-10** oraz części terenu **MU/RM-11** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
- d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
- e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
- f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
- jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej lub powierzchni użytkowej wydzielonych w budynku lokali użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska,
- 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki, turystyki i hotelarstwa,
- jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla terenu **MU/RM-2** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

§ 20. Dla terenów zabudowy usługowej, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **U-1** i **U-2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie handlu oraz usług, w tym:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,
 - c) sprzedaży, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne,
 - d) mieszkania towarzyszące;
- 2) zasady ochrony środowiska - w przypadku realizacji mieszkań towarzyszących obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych, mieszkalnych oraz gospodarczych i garażowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na jedno mieszkanie towarzyszące,
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
 - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - dla terenu **U-1** położonego w części w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1.

§ 21. Dla terenów usług sportu i rekreacji, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **US-1** i **US-2**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów: sport i rekreacja, przez co rozumie się zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych, takie jak: wielofunkcyjne hale sportowe, boiska i bieżnie o nawierzchniach naturalnych i syntetycznych, a także pozostałe zewnętrzne urządzenia treningowe oraz terenowe urządzenia sportowe i place zabaw, wraz z trybunami i niezbędnym zapleczem administracyjnym, socjalnym, higieniczno-sanitarnym, magazynowym i technicznym, przy czym dopuszcza się towarzyszące:
 - a) usługi rehabilitacyjne i odnowy biologicznej,
 - b) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach usług sportu i rekreacji lub stanowiących zaplecze tych obiektów, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w zakresie:
 - handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości,
 - najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
 - gastronomii;
- 2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, w tym hal pneumatycznych, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 80 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 22. Dla terenów zabudowy zagrodowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10, RM-11** i **RM-12**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady ochrony środowiska:

- a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych,
 - b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych lub wielospadowych;
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
 - 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla terenu **RM-11** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
 - b) dla terenu **RM-11** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez ten teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

§ 23. Dla terenów rolniczych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6 i R-7**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4:
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dla budowli rolniczych, o których mowa w pkt 4 lit. c, przekrytych dachem, takich jak wiaty, dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45° (w tym dachów płaskich), na których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym maksymalna wysokość budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, a także budowli oraz instalacji do nich podobnych, nie może przekraczać 15 m;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
- a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
 - b) oprócz zakazów określonych w lit. a, na terenach: **R-1, R-2, R-3, R-4 i R-5** obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) na terenach **R-6 i R-7** dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, przy czym:
 - przy realizacji tych budowli należy zachować warunki wynikające z przepisów odrębnych,
 - zakazuje się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów, urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
 - d) dla części terenu **R-7** położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
 - e) dla terenu **R-7** obowiązują ustalenia o§ 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
 - f) dla terenu **R-7** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez ten teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów,
 - g) na terenie **R-7** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

§ 24. Dla terenu lasu, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **ZL**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, przy czym:
 - a) zakaz obejmuje budynki wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;
 - b) dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych, miejsca składowania drewna, a także urządzenia turystyczne.

§ 25. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KS**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego oraz służące zaspokajaniu potrzeb podróży, w tym: stacja paliw, stanowiska postojowe (parkingi terenowe), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe i sanitarne, stanowiska obsługi pojazdów, towarzyszące obiekty gastronomiczno-handlowe oraz noclegowe (motele), przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące;
- 2) zasady ochrony środowiska - w przypadku realizacji mieszkań towarzyszących lub obiektów noclegowych obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się zabudowę w układzie wolno stojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 stanowiska na jedno mieszkanie towarzyszące,
 - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
 - 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
 - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 26. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDG**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako droga klasy głównej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego - zgodnie z istniejącym stanem własności,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich,
- b) dla części terenu położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
- c) obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
- d) obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

§ 27. Dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, wydzielonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem **KDL**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako droga klasy lokalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7 i KDD-8**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako drogi klasy dojazdowej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu **KDD-5** położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5 lit. a;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość dróg w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,
 - c) dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich,
- b) dla terenów: **KDD-6, KDD-7 i KDD-8** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,
- c) dla terenów: **KDD-1, KDD-2, KDD-5, KDD-6, KDD-7 i KDD-8** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

§ 29. Dla terenów dróg wewnętrznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, KDW-11, KDW-12, KDW-13, KDW-14, KDW-15, KDW-16, KDW-17, KDW-18, KDW-19, KDW-20, KDW-21 i KDW-22**, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,
 - c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dla części terenu **KDW-2** położonego w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,
 - c) dla terenów: **KDW-2, KDW-6, KDW-17, KDW-18, KDW-19 i KDW-20**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

§ 30. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **E** określa się:

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia służące dystrybucji energii elektrycznej, ze szczególnym uwzględnieniem stacji transformatorowej 20/0,4 kV;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej istniejącej stacji transformatorowej, ze stromym, dwuspadowym dachem pokrytym dachówką ceramiczną,
 - b) z uwagi na ustalenia, o których mowa w lit. a, dla istniejącej stacji transformatorowej nie zachodzi potrzeba określenia wysokości zabudowy i linii zabudowy;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):
 - a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,6,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chojnów.

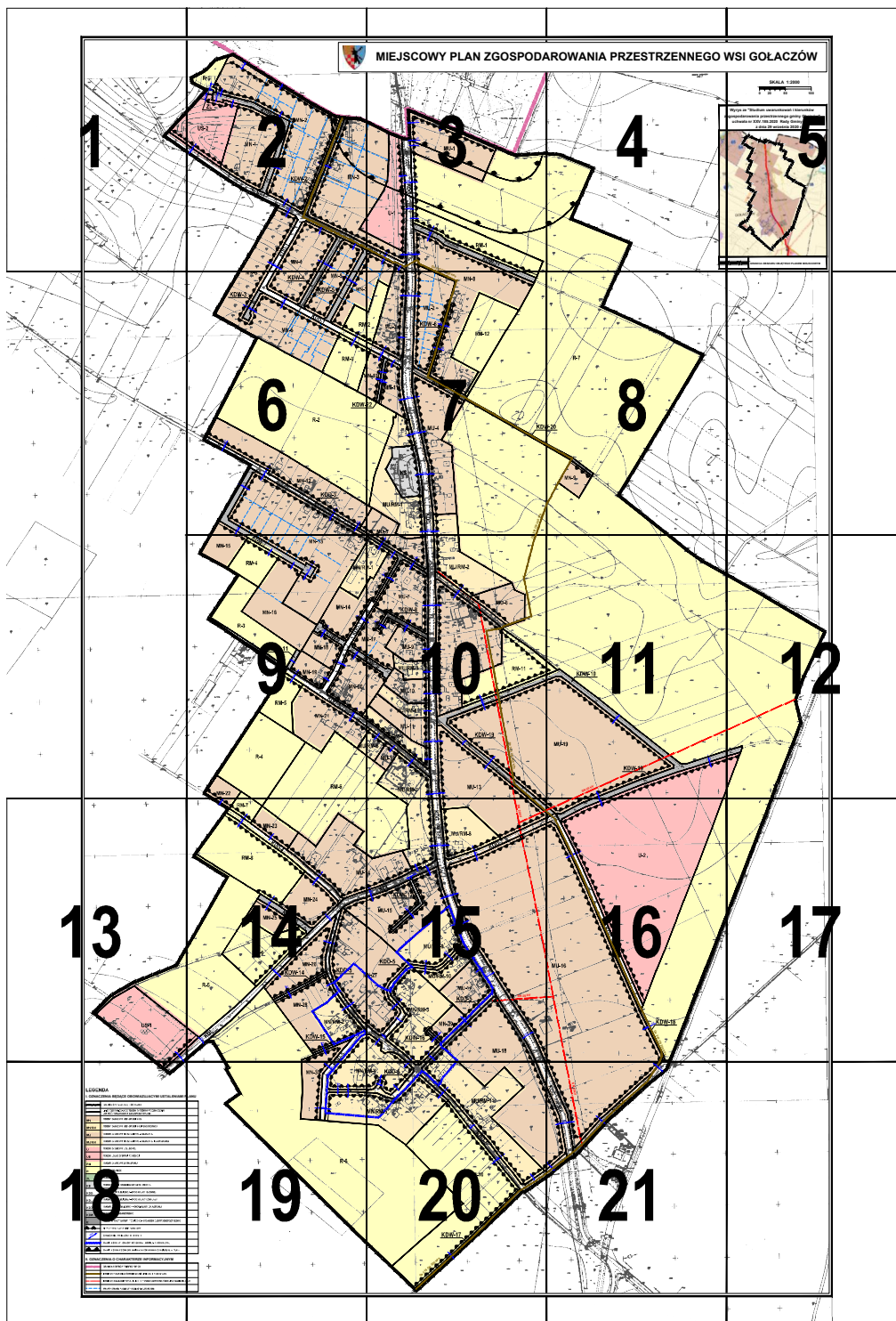
Przewodniczący Rady Gminy:
Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV.250.2021

Rady Gminy Chojnów

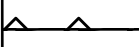
z dnia 1 kwietnia 2021 r.

Rysunek planu



LEGENDA

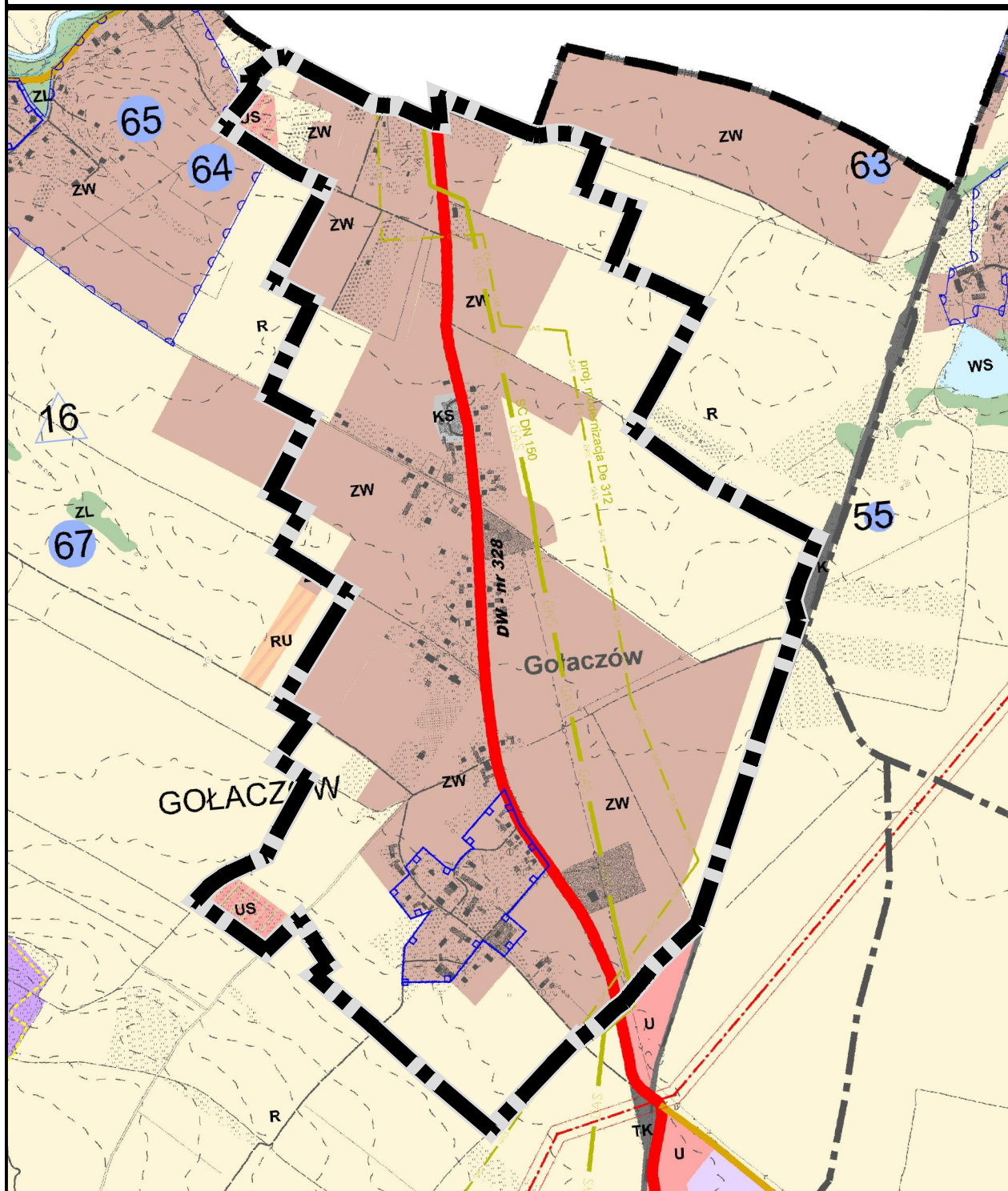
I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY ROLNICZE
	TEREN LASU
	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O ZASIĘGU 50 m i 150 m

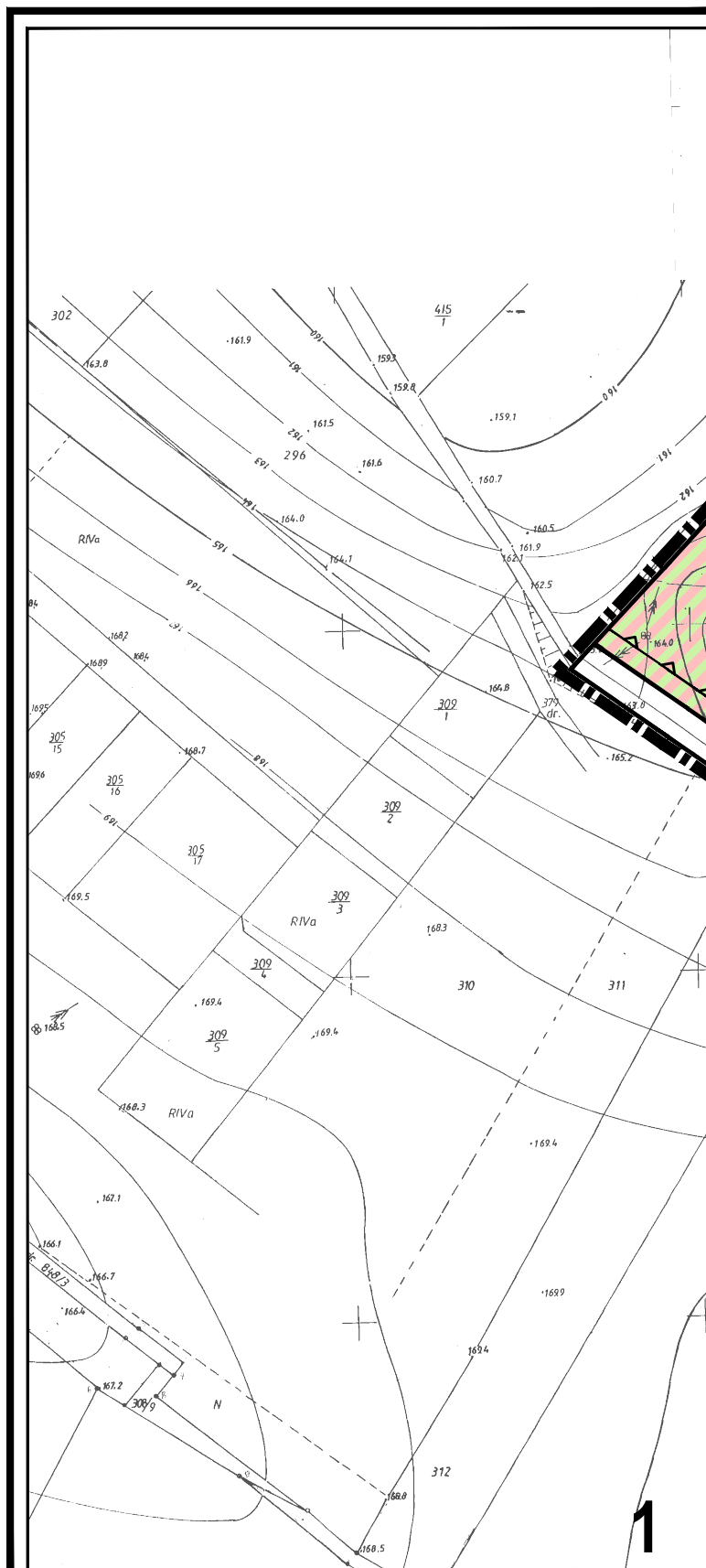
II. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

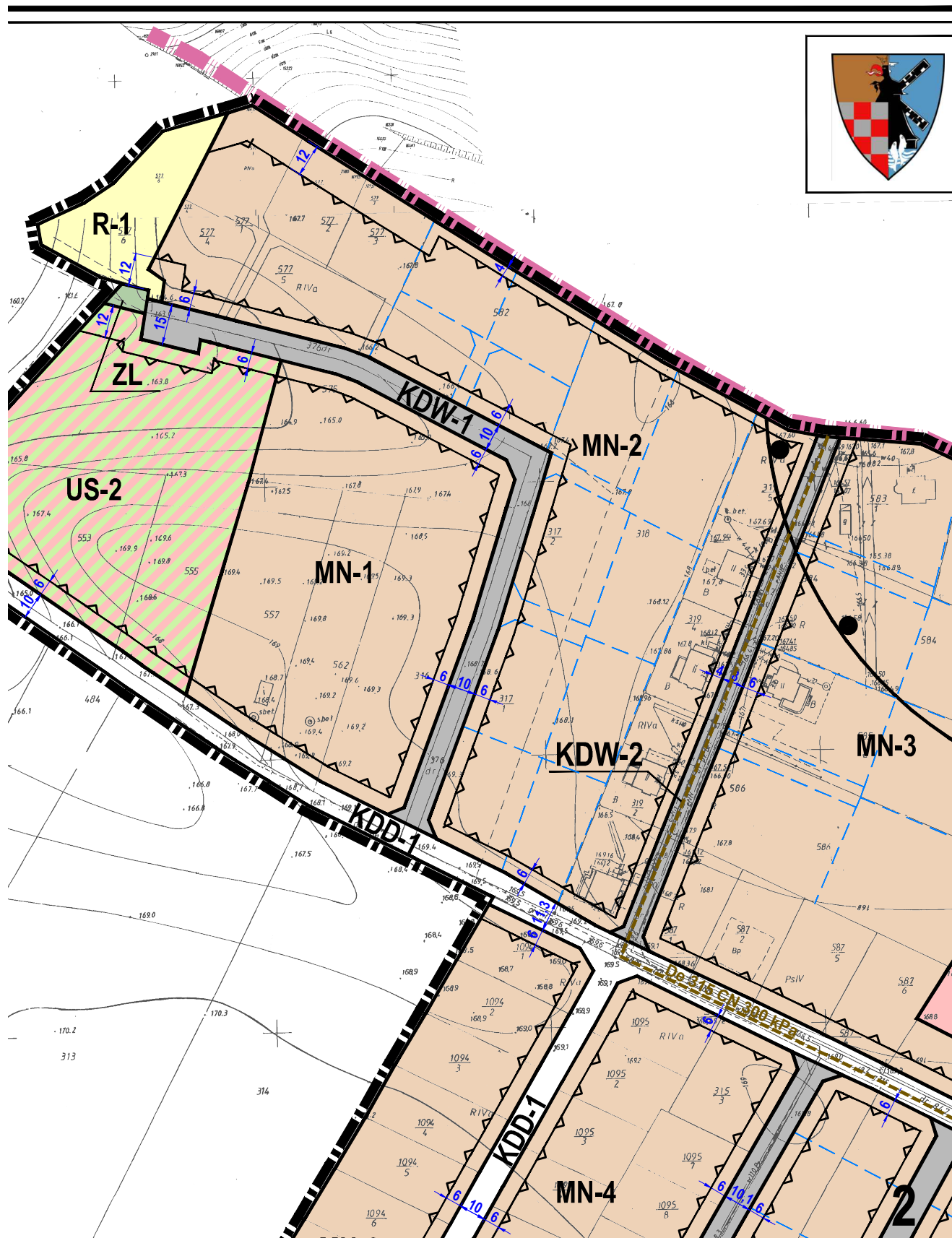
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 315 CN 300 kPa
	ISTNIEJĄCA NAPOWIERZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

**Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów"
uchwała nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów
z dnia 1 lutego 2019 r.**

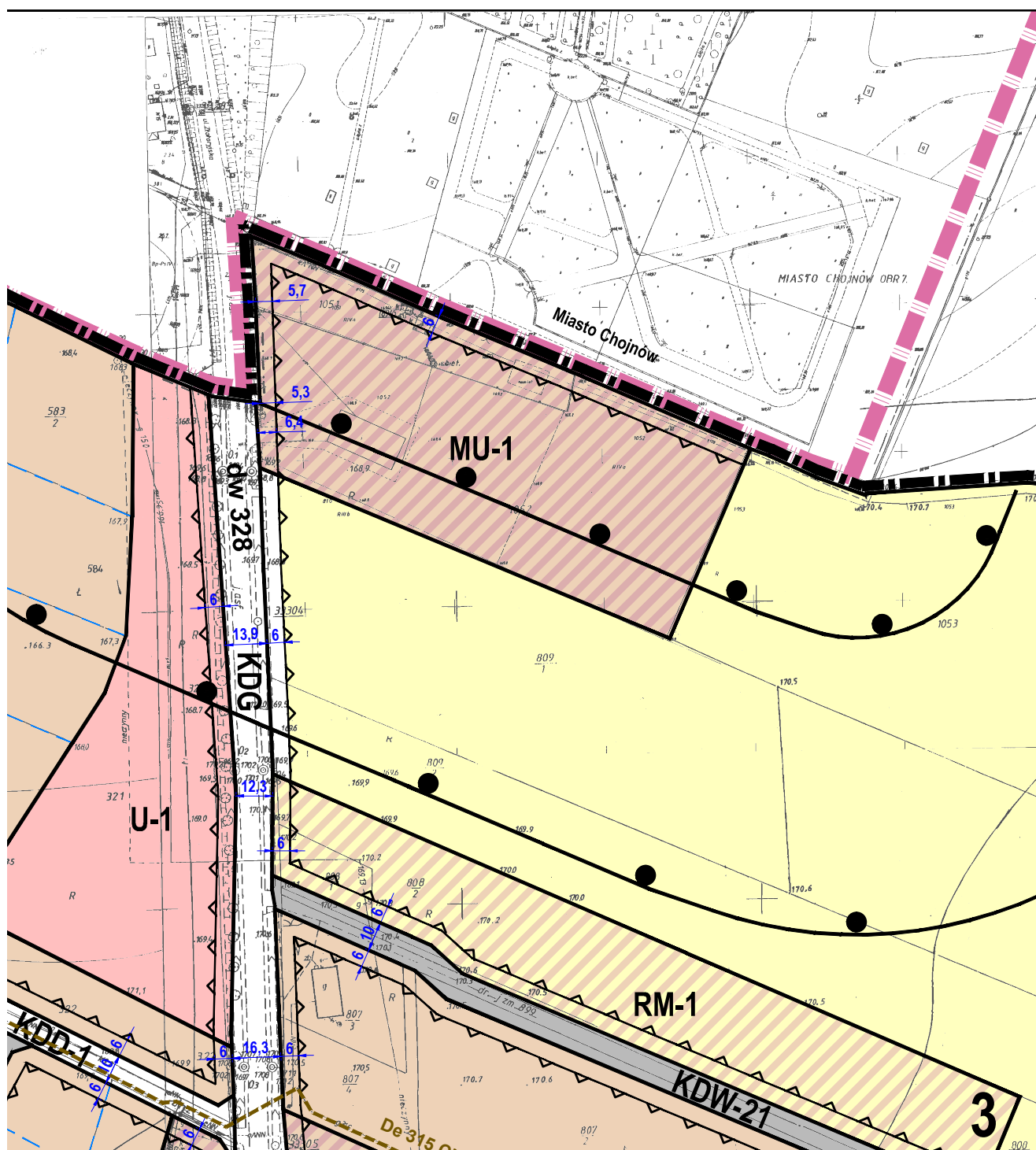


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

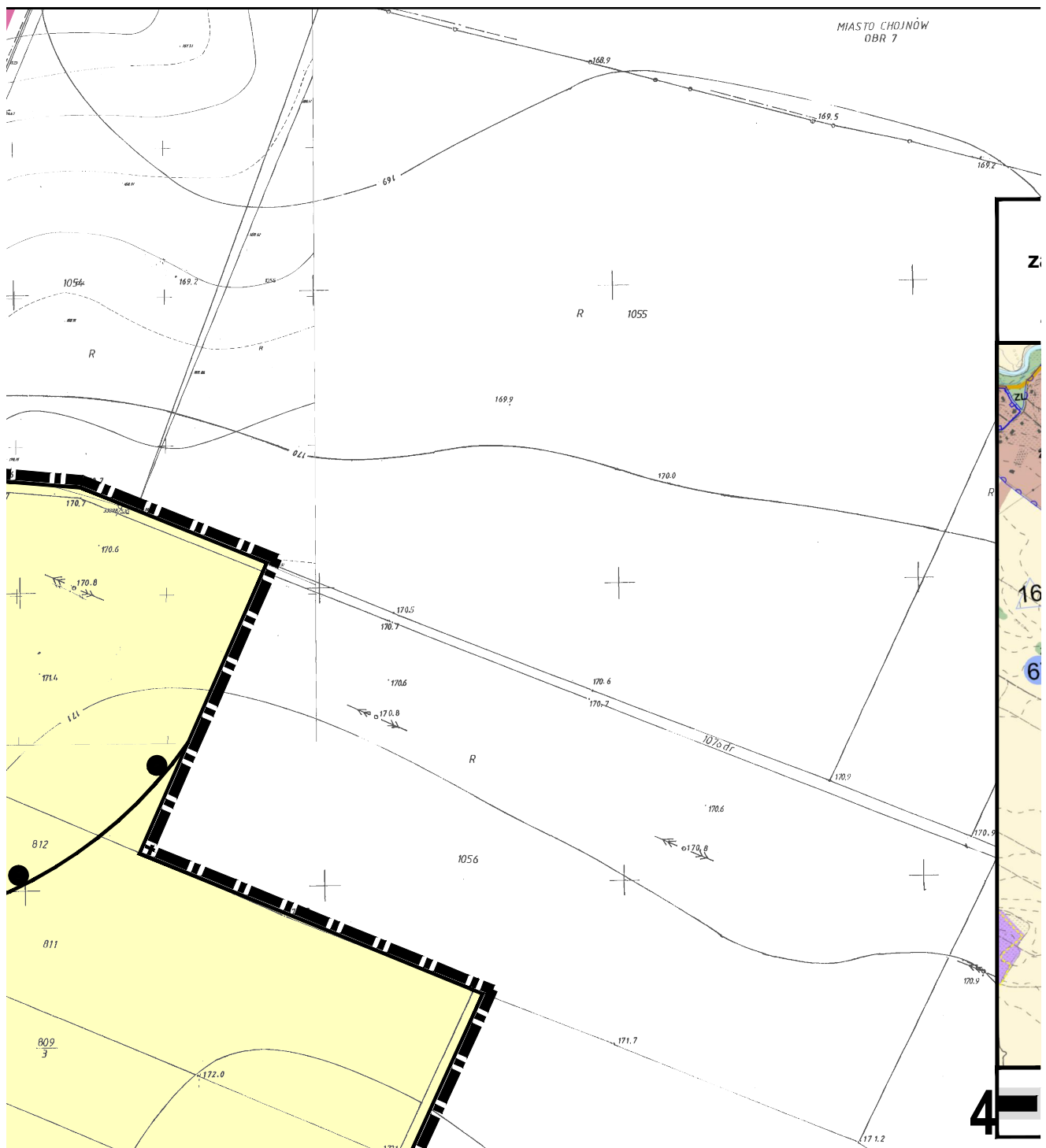




MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODAR



AROWANIA PRZESTRZENNEGO \

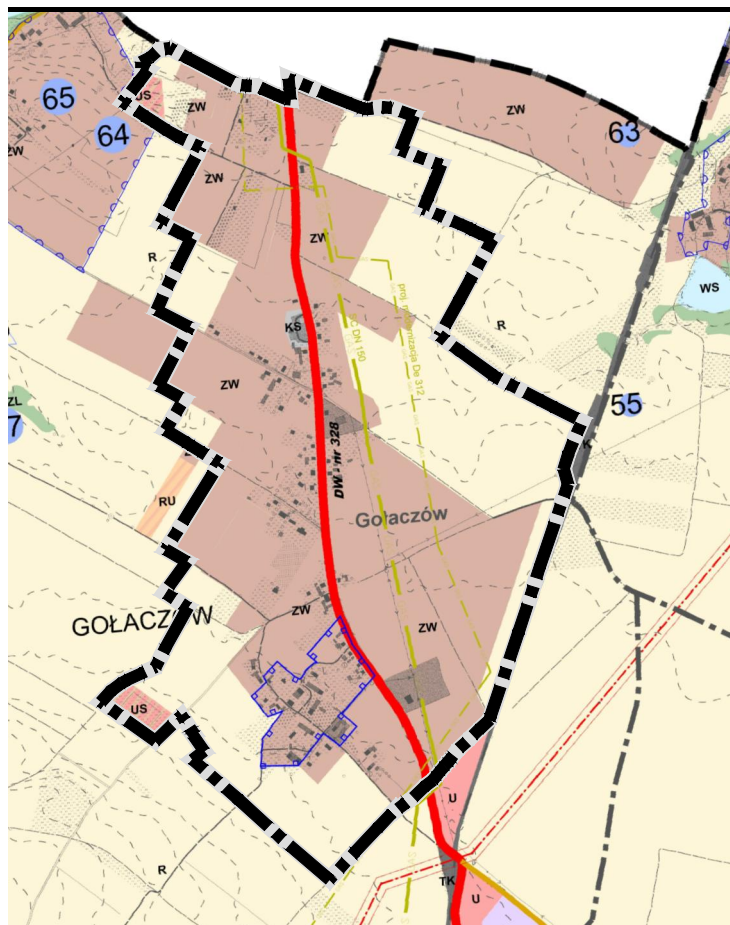


MSI GOŁACZÓW

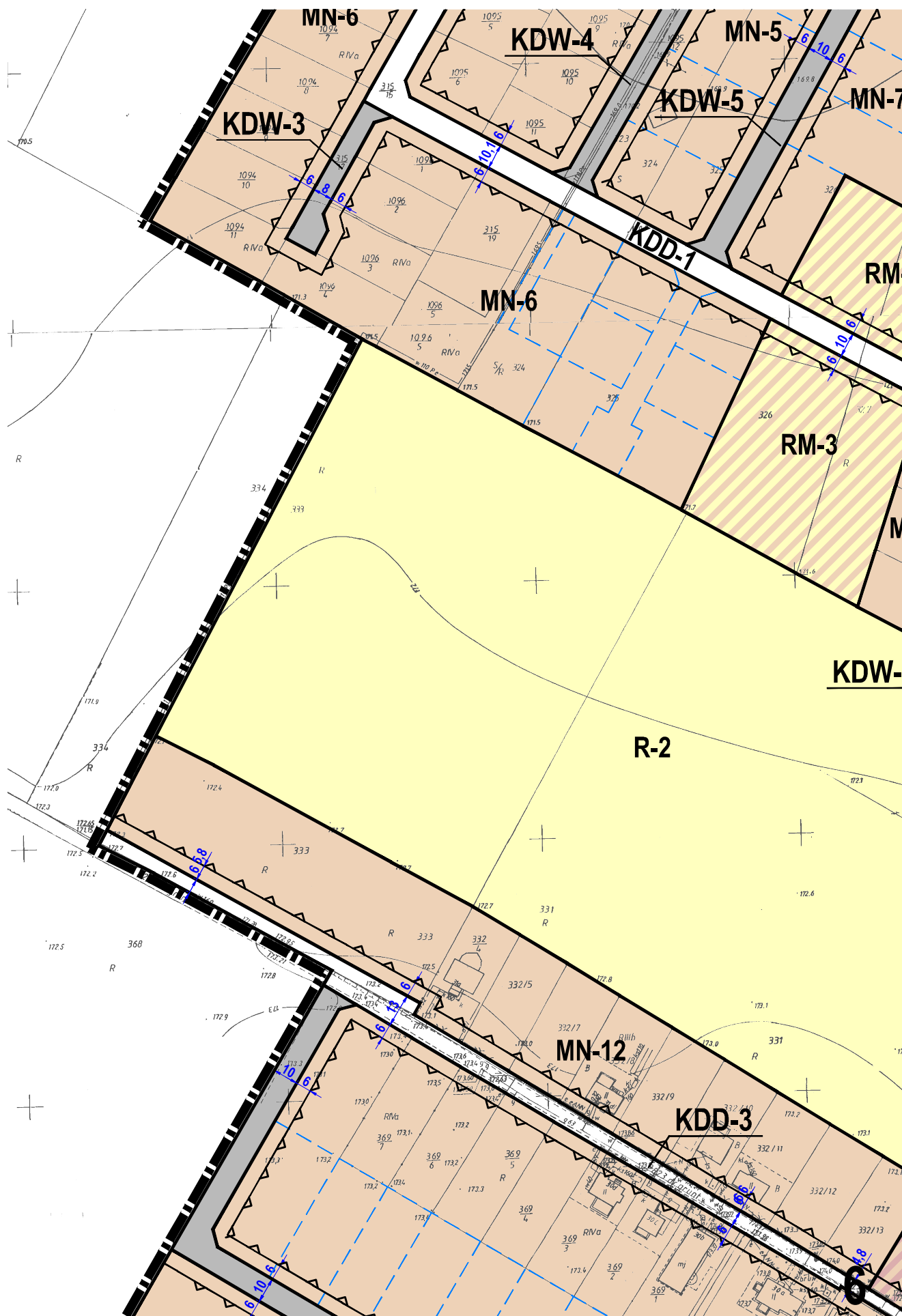
SKALA 1:2000

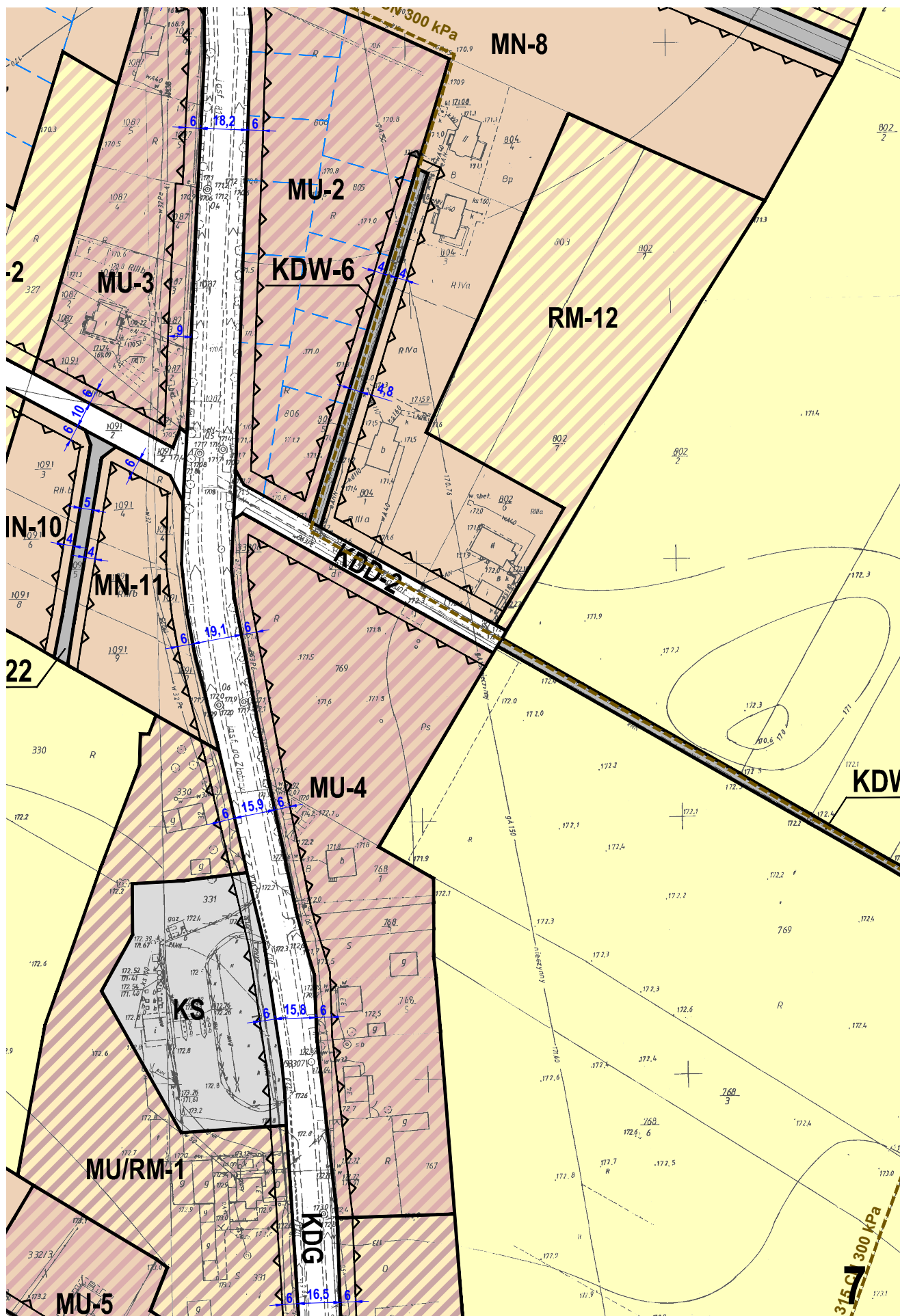


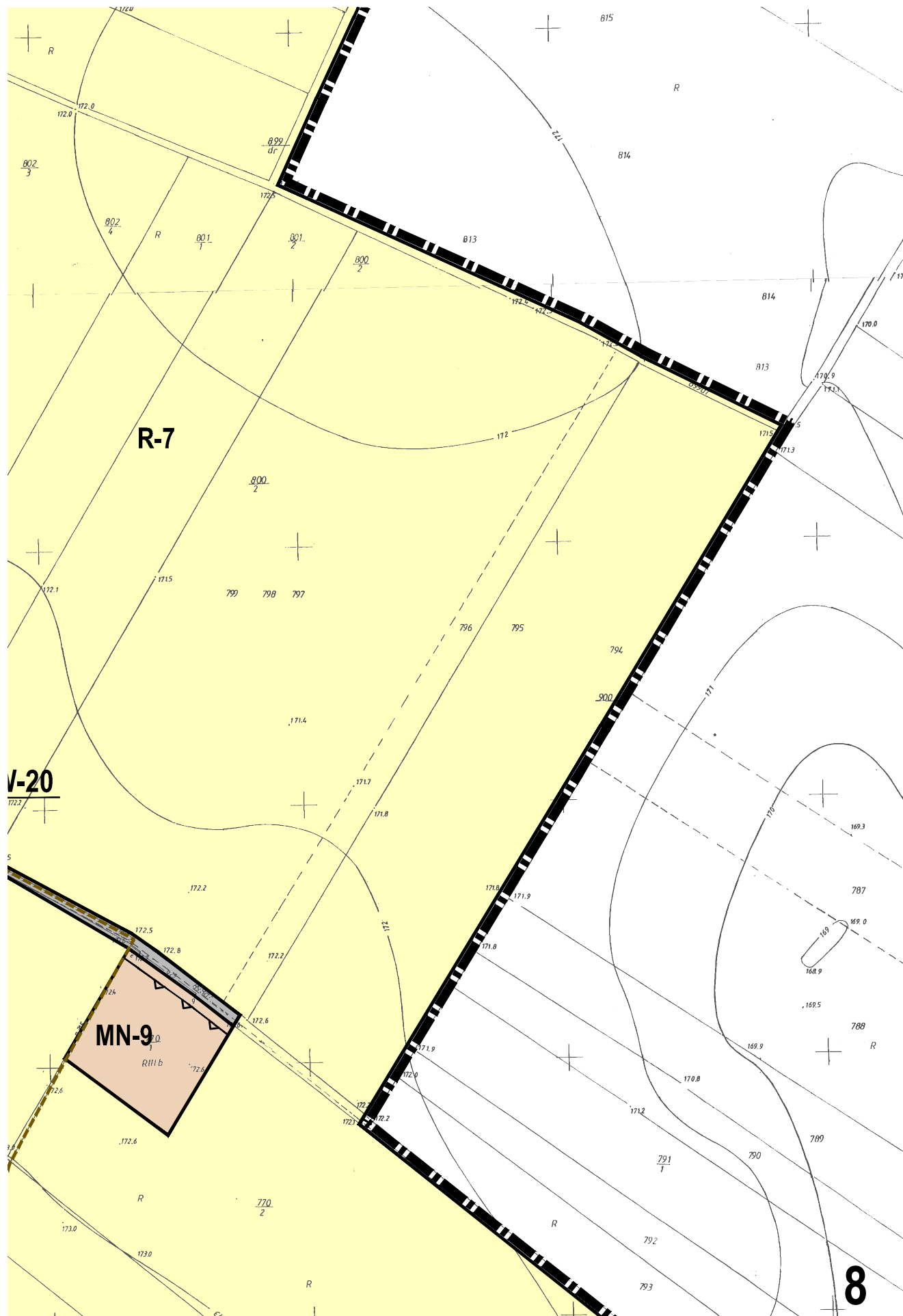
Wrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków
agospodarowania przestrzennego gminy Chojnów"
uchwała nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów
z dnia 29 września 2020 r.

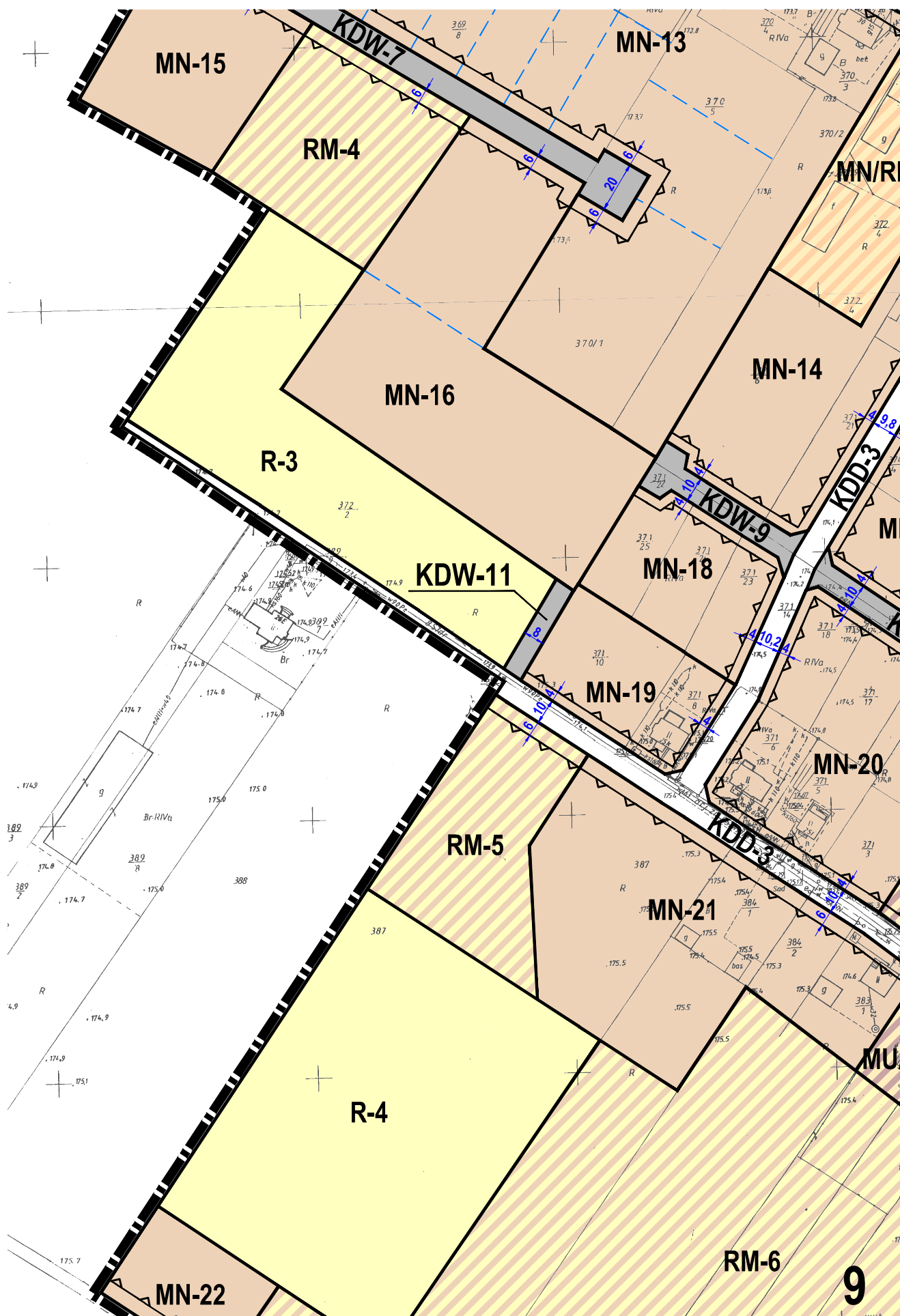


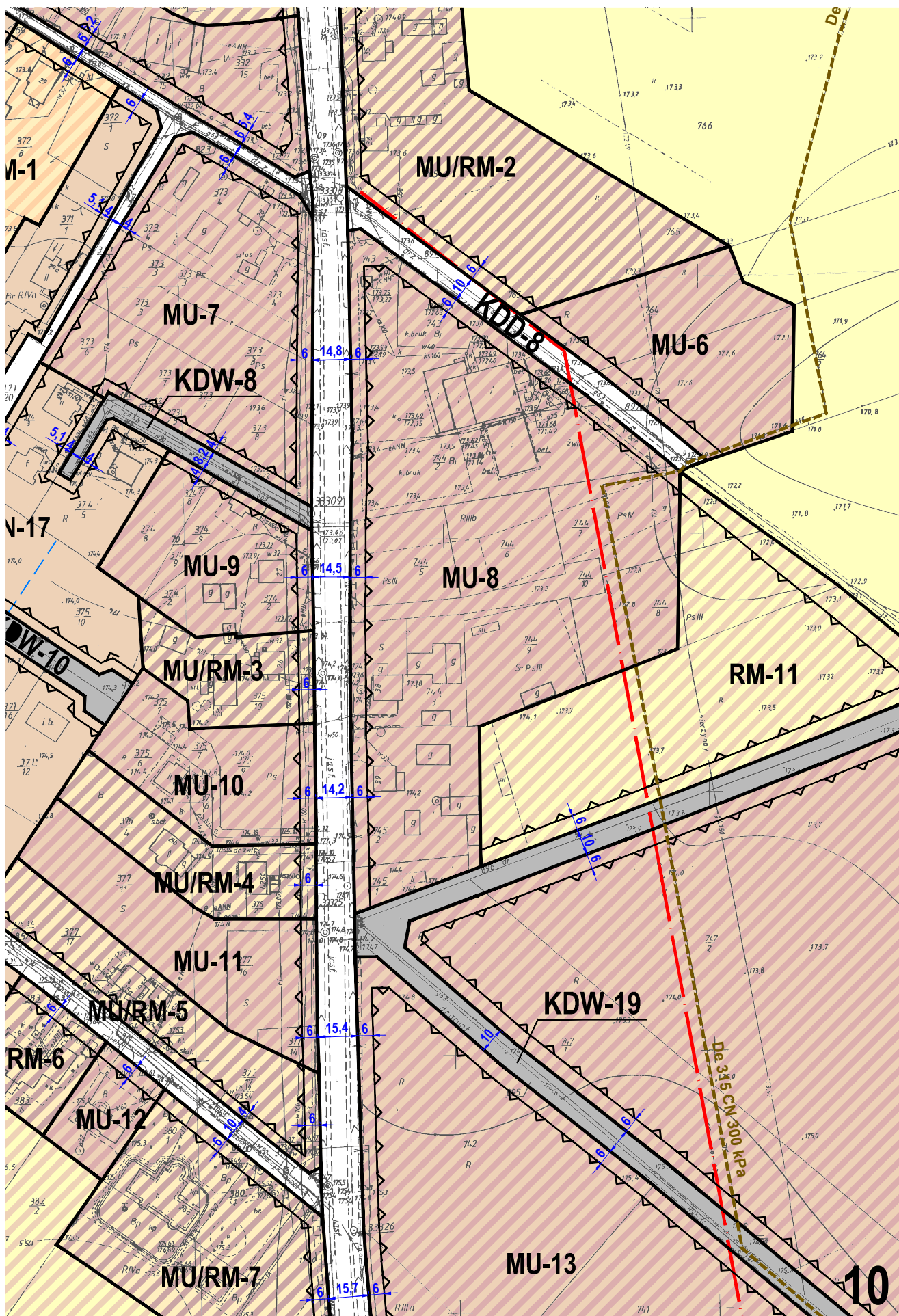
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

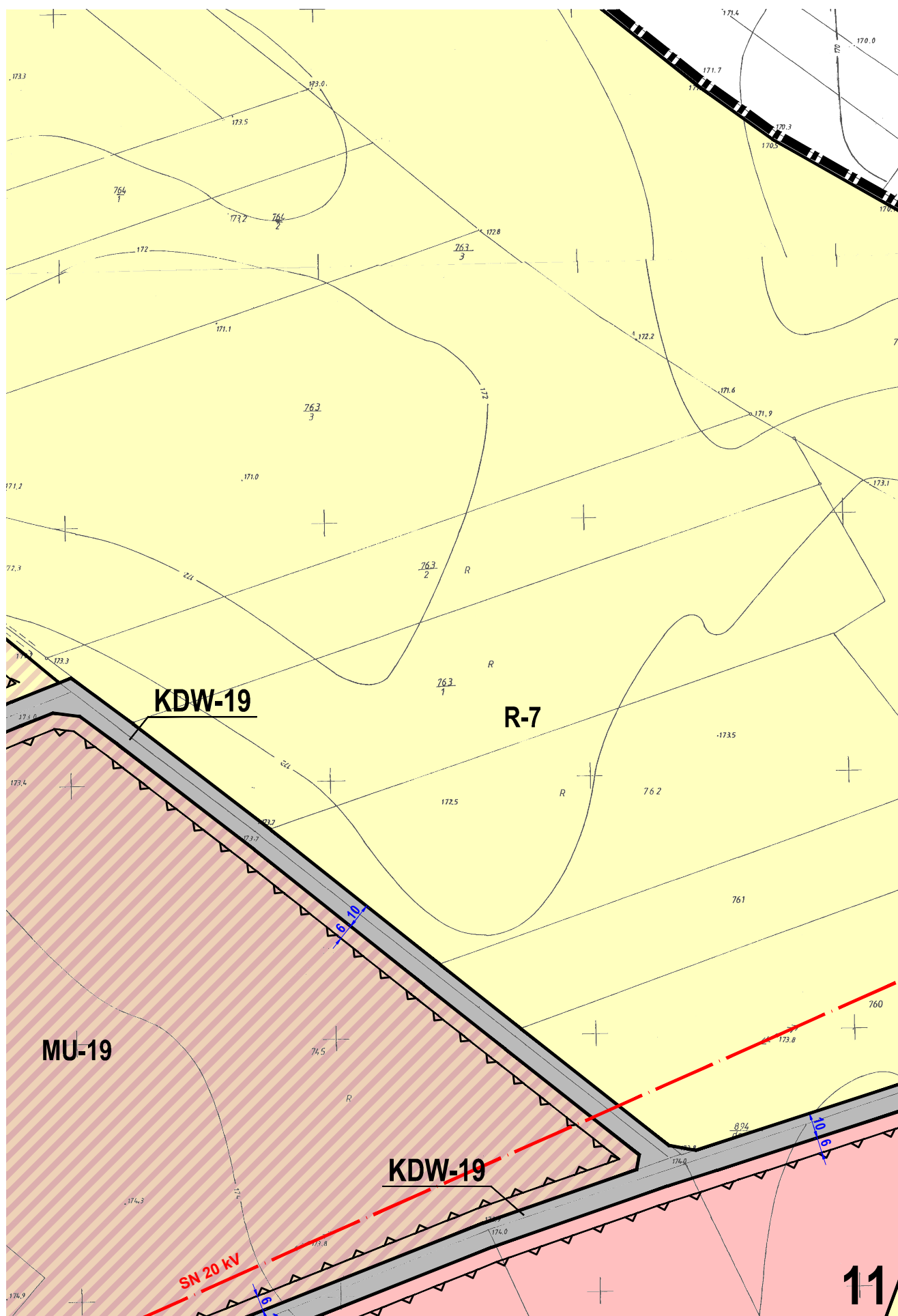


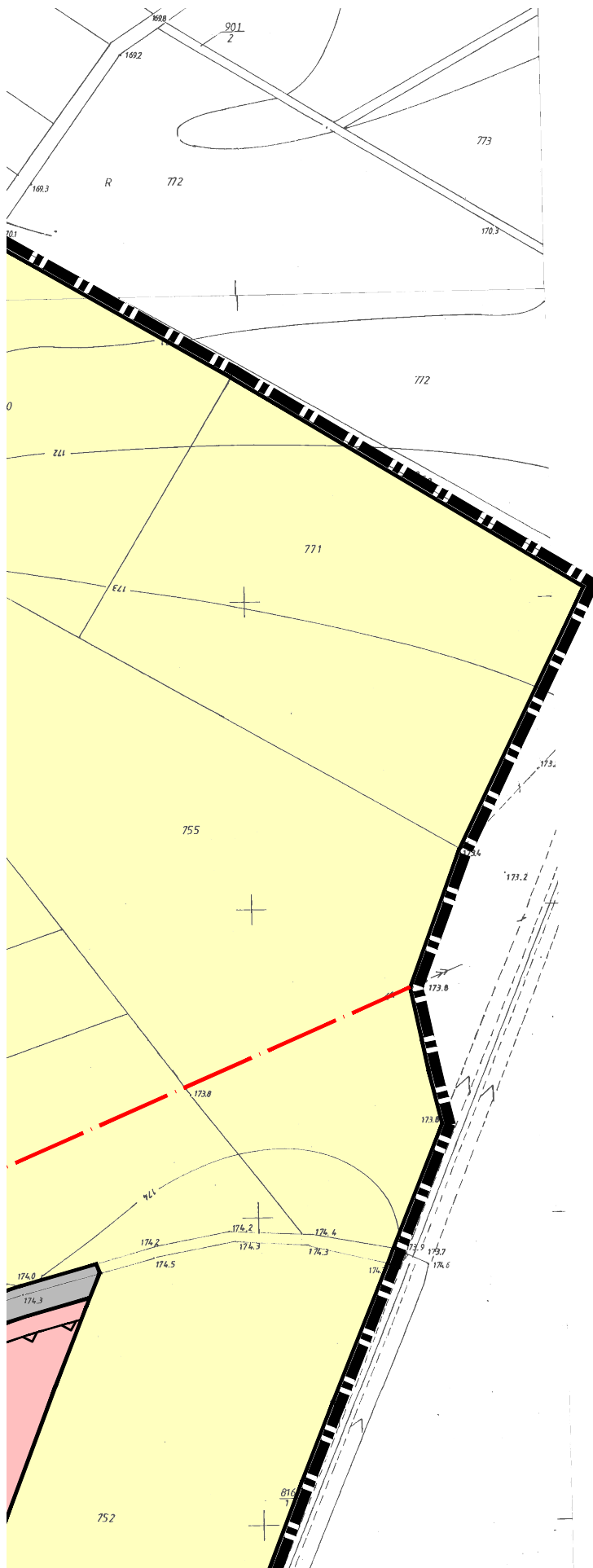


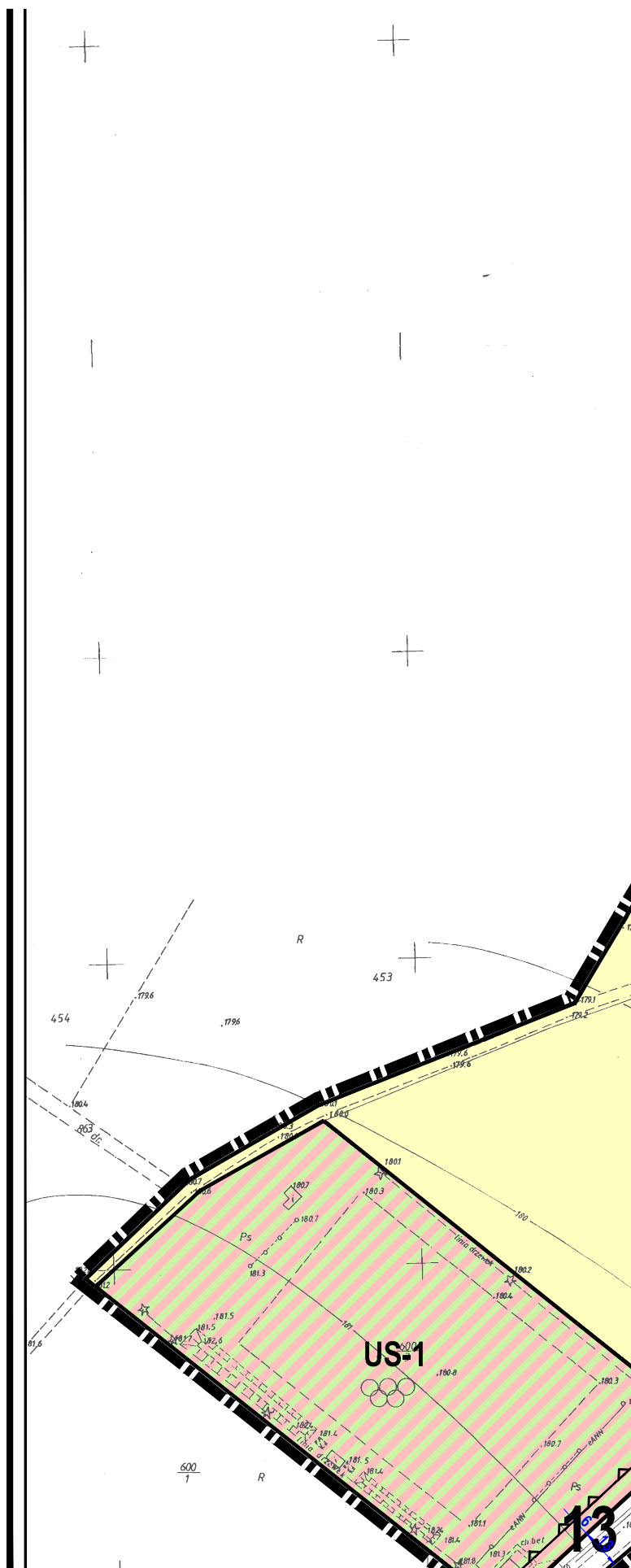


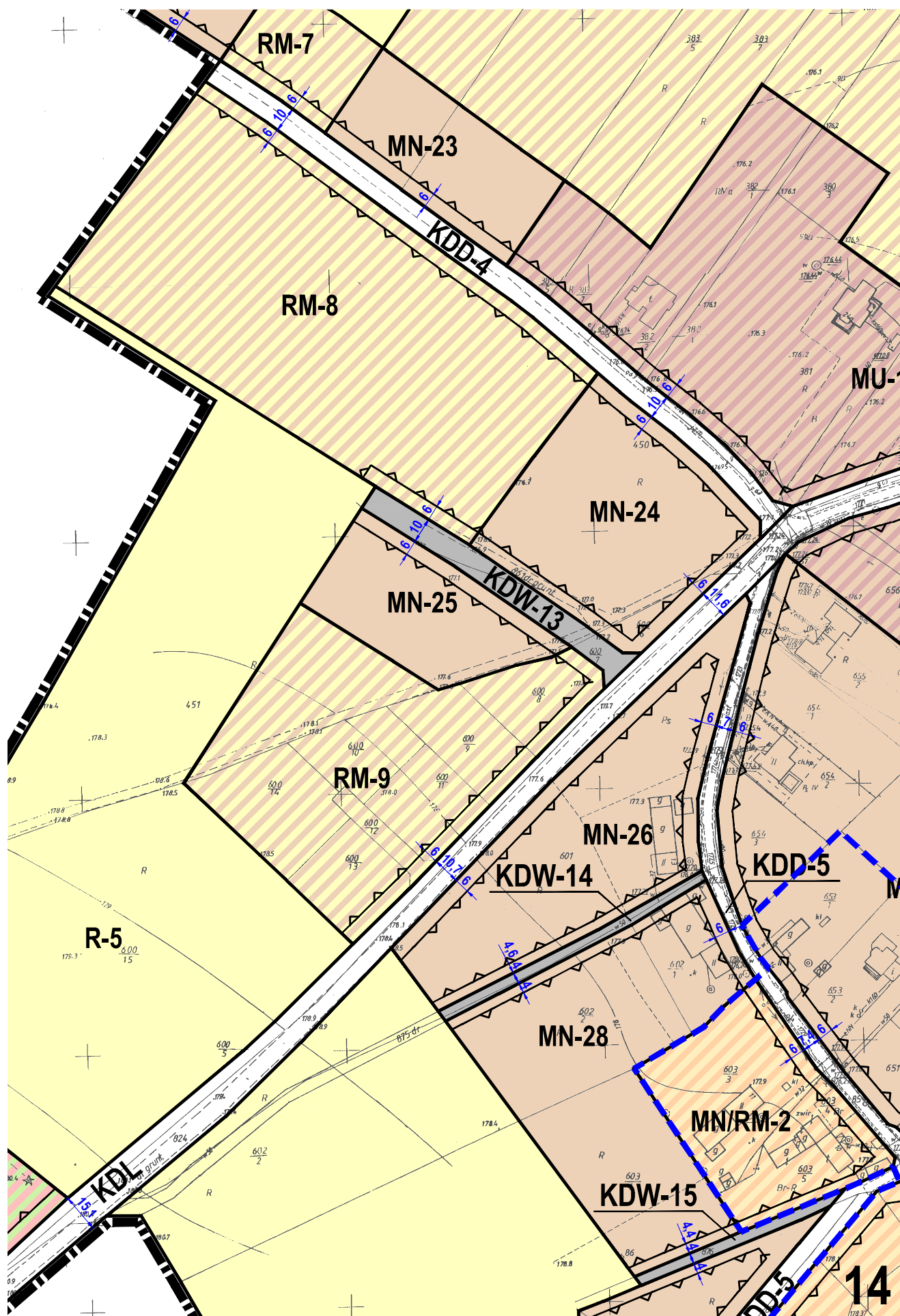


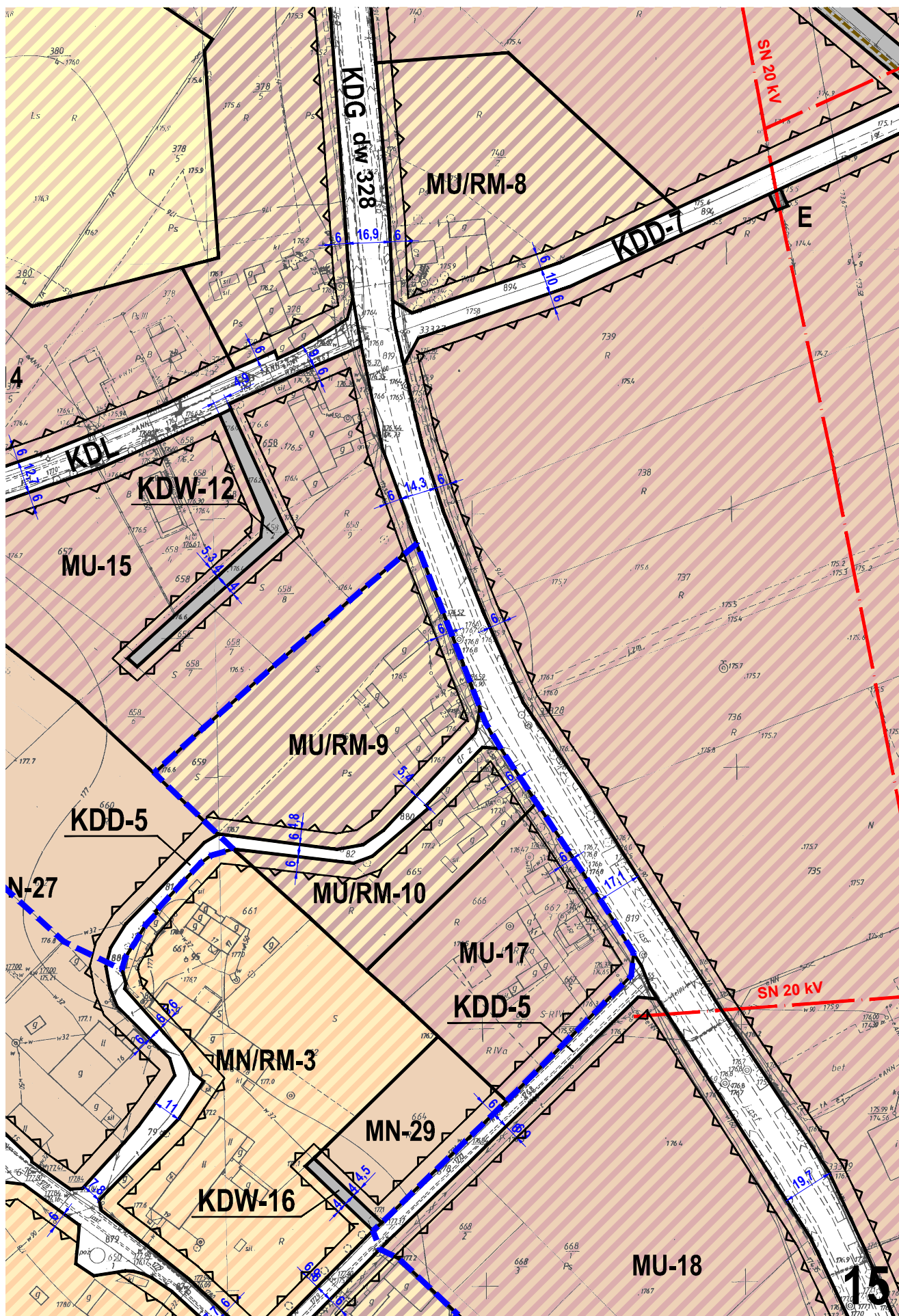


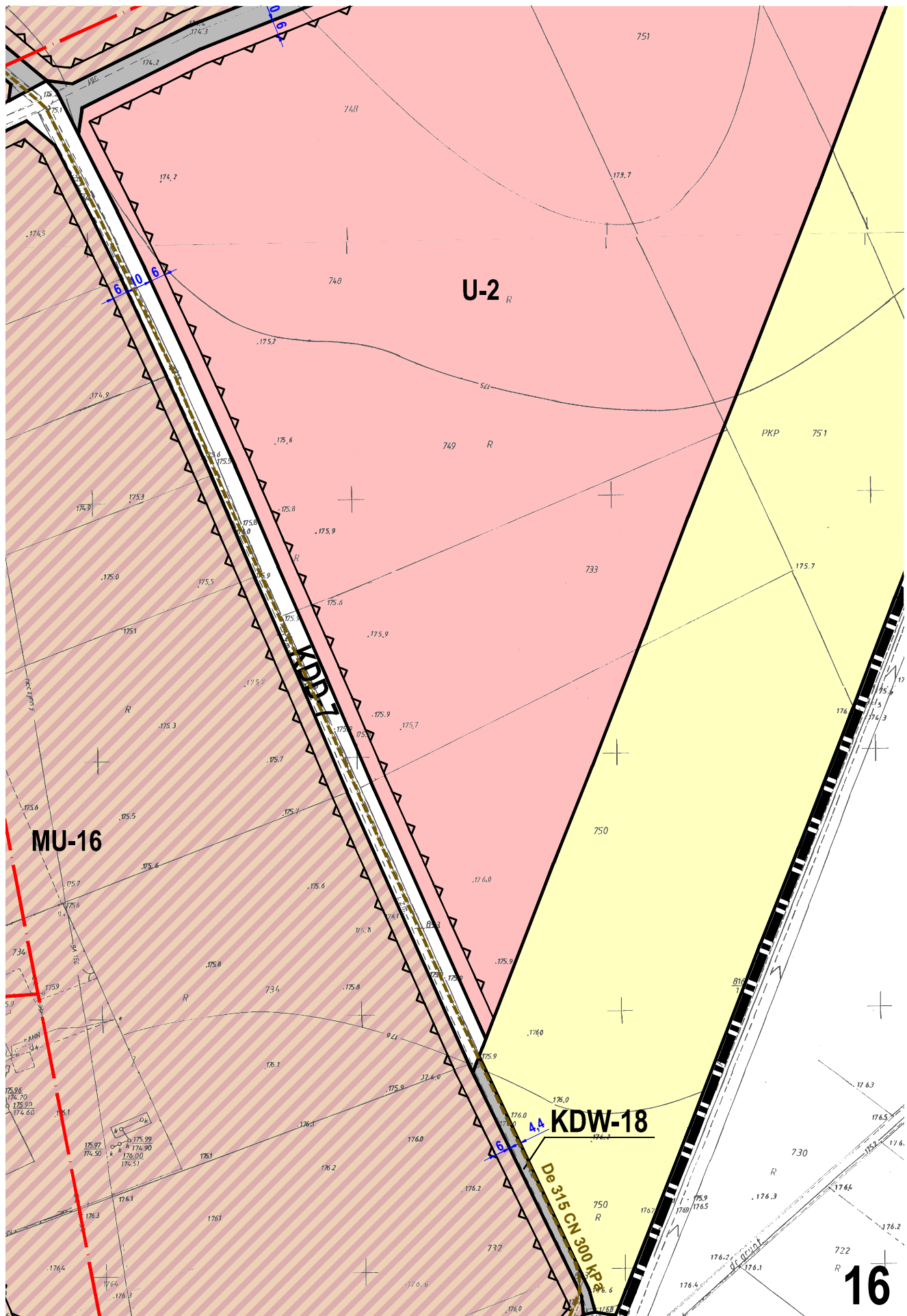


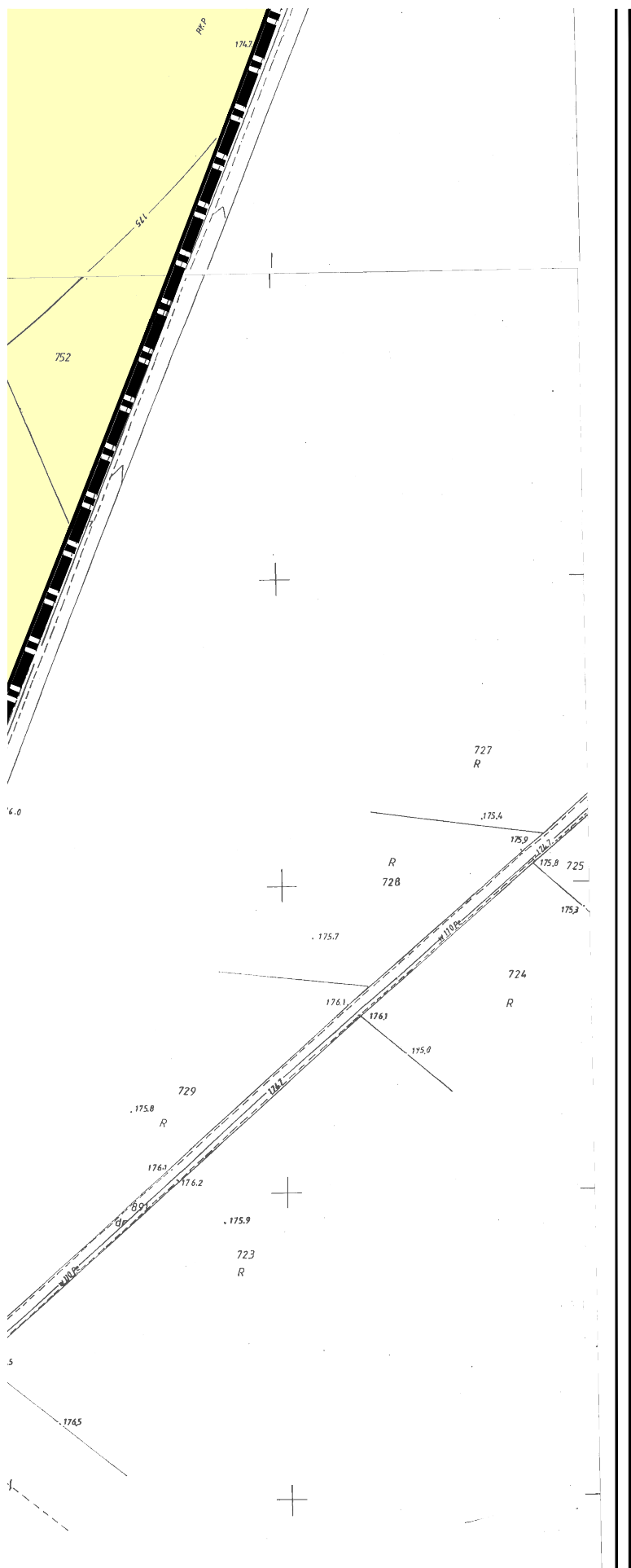






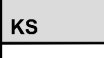
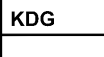
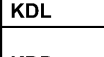
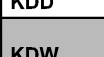
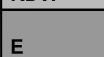
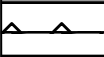
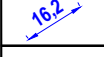
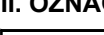




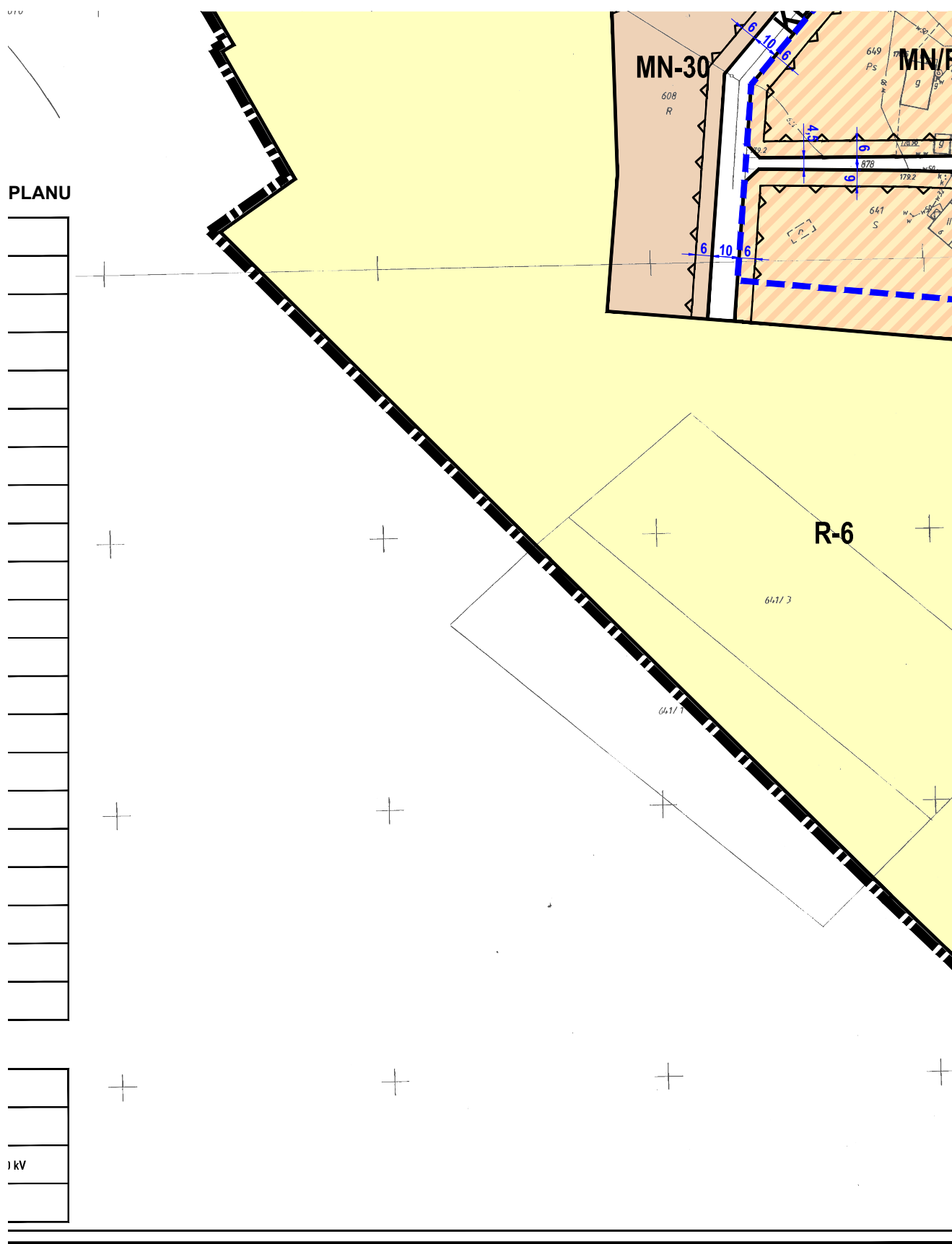


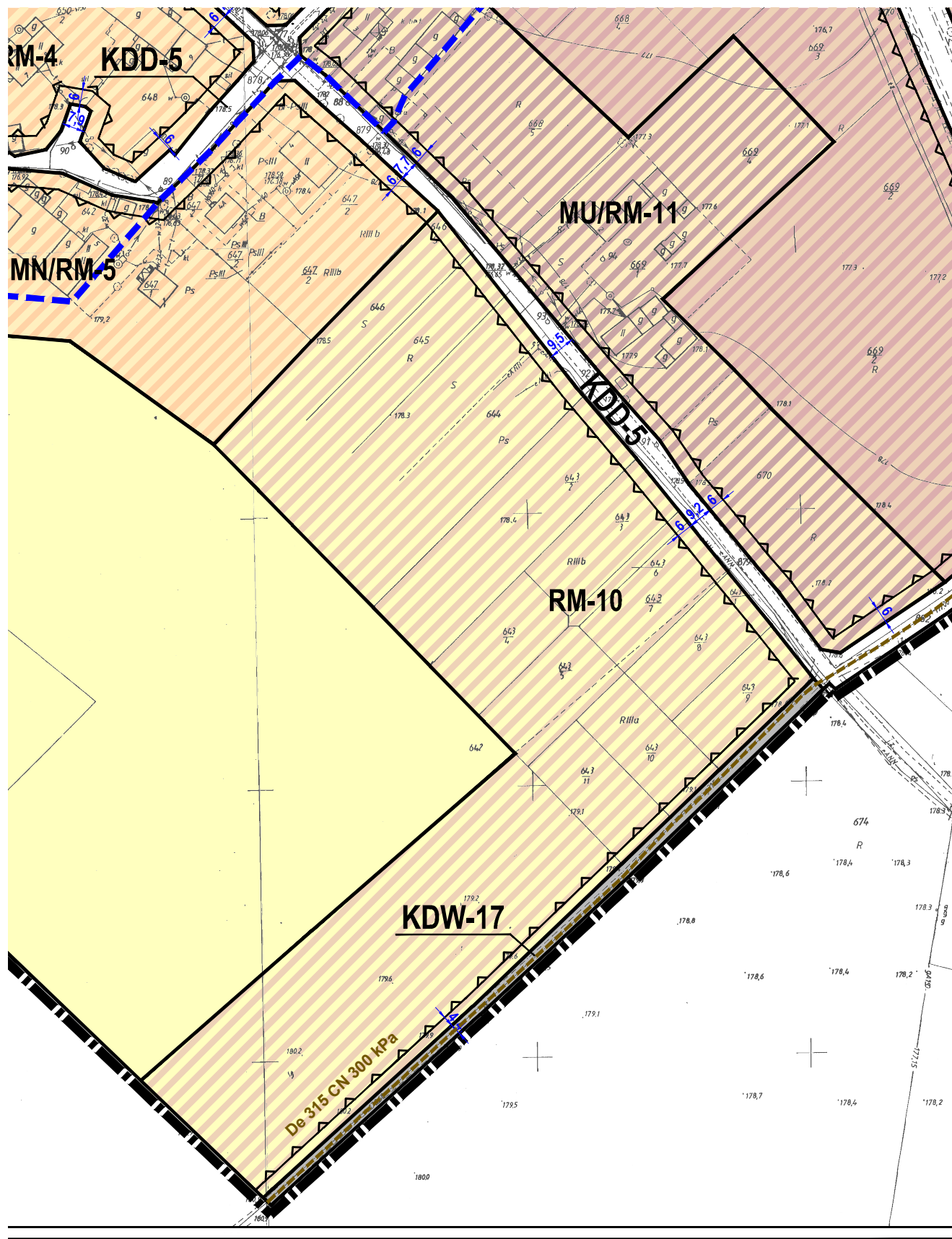


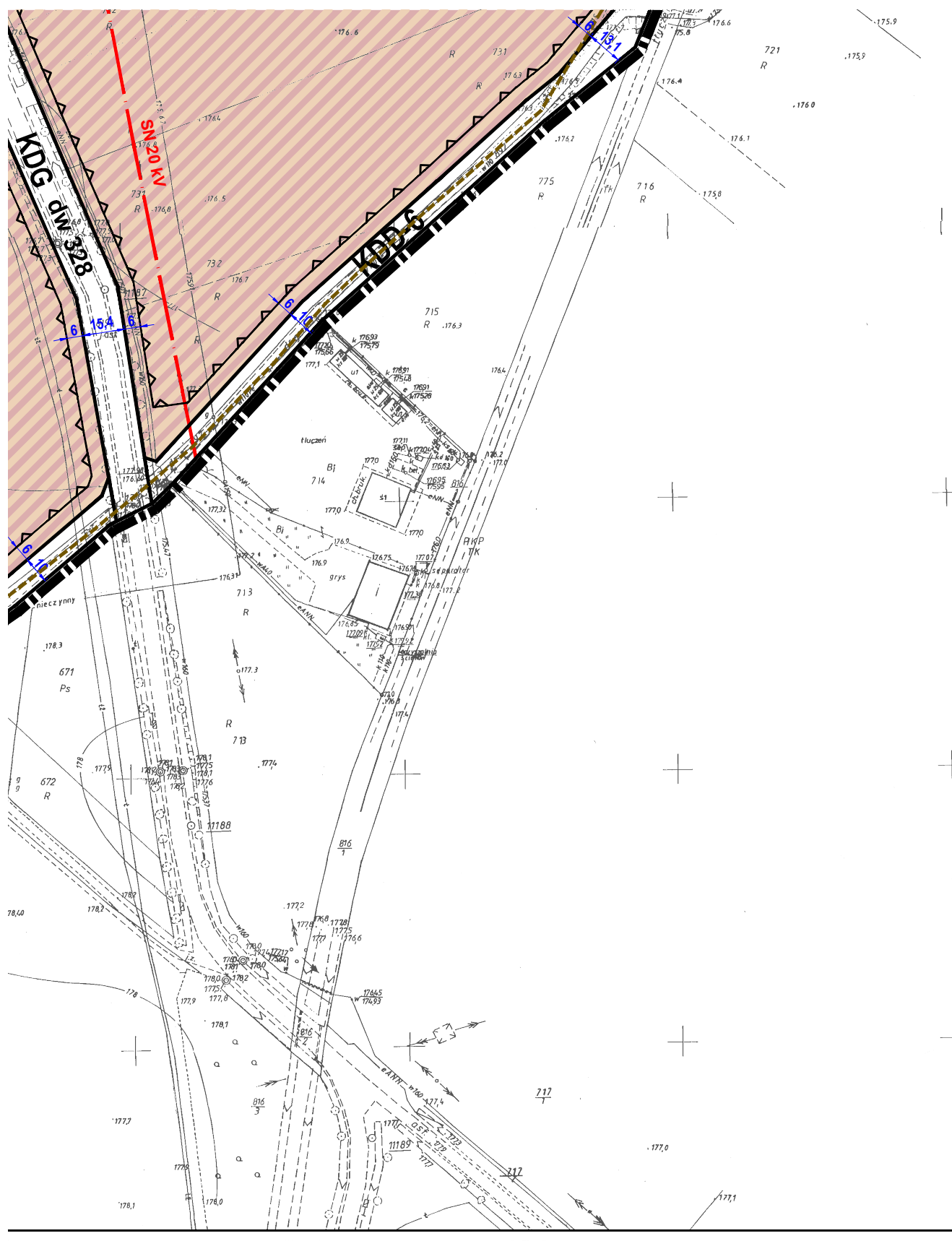
I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	MN/RM TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
	MU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	MU/RM TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
	RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	R TERENY ROLNICZE
	ZL TEREN LASU
	KS TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY GŁÓWNEJ
	KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY LOKALNEJ
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O ZASIĘGU 50 m i 150 m

	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 315 CN 300 kPa
	ISTNIEJĄCA NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE







Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV.250.2021
Rady Gminy Chojnów
z dnia 1 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), Rada Gminy Chojnów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w dniach od 1 do 21 lipca 2020 r.;
- 2) w dniach od 24 lutego do 16 marca 2021 r.

2. W ustalonym terminie (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu:

1) w wyniku pierwszego wyłożenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, w terminie do dnia 4 sierpnia 2020 r. nie wpłynęły uwagi wymagające rozpatrzenia przez Wójta Gminy Chojnów;

2) w wyniku pierwszego wyłożenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, w terminie do dnia 30 marca 2021 r. wpłynęła w dniu 25 marca 2021 r. uwaga dotycząca dz. nr 323 i 324 AM1 obr. Konradówka, w przedmiocie likwidacji przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 na odcinku przecinającym prostopadłe działki objęte uwagą i przeznaczenie tej części terenu pod zabudowę jednorodzinną.

3. W dniu 31 marca 2021 r. Wójt Gminy Chojnów rozpatrzył uwagę z dnia 25 marca 2021 r., o której mowa w ust. 2 pkt 2, stwierdzając brak możliwości uwzględnienia w planie postulowanych rozwiązań. Uwaga została nieuwzględniona z uwagi na:

1) konieczność zapewnienia ciągłości drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD-1, która spełnia istotną lokalnie rolę, zapewniając obsługę komunikacyjną licznym nieruchomościom oraz zapewnia powiązanie drogi gminnej z zewnętrznym układem komunikacyjnym (droga klasy głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328, na przedmiotowym odcinku przebiegająca ze Złotoryi przez węzeł autostradowy A4 / DW nr 328 „Gołaczów”, w kierunku Chojnowa);

2) fakt, że przeważająca część działek nr 323 i 324 AM1 obr. Konradówka, objętych uwagą, uzyskała w planie pożądane przez właścicieli przeznaczenie (tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone symbolami MN-5 i MN-6), a jedynie niewielką część tych działek przeznaczono w planie pod realizację celu publicznego - drogi publicznej klasy dojazdowej (teren KDD-1), to jest odpowiednio:

- a) ok. 147 m² (ok. 4,6% z całkowitej powierzchni dz. nr 323 wynoszącej 0,32 ha),
- b) ok. 127 m² (ok. 4,38% z całkowitej powierzchni dz. nr 324 wynoszącej 0,29 ha).

4. Wójt Gminy Chojnów, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Gminy Chojnów projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów*, wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

§ 2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią uwag oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięć dokonanych przez Wójta Gminy Chojnów, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 2, Rada gminy Chojnów rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej w dniu 25 marca 2021 r., dotyczącej dz. nr 323 i 324 AM1 obr. Konradówka, w przedmiocie likwidacji przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 na odcinku przecinającym prostopadłe działki objęte uwagą i przeznaczenie tej części terenu pod zabudowę jednorodzinną.

§ 3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV.250.2021
Rady Gminy Chojnów
z dnia 1 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), Rada Gminy Chojnów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji;
- 2) budowie i oświetleniu ulic;
- 3) nabyciu gruntów pod drogi gminne.

§ 2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 7 651,1 tys. zł.

§ 3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV.250.2021

Rady Gminy Chojnów

z dnia 1 kwietnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML