DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2026 r.

Poz. 4441

UCHWAŁA NR XXV.199.2026
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 25 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX.284.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjętego uchwałą nr LXX.509.2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Chocianowie uchwala, co następuje:

I. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w miejscowości Szklary Dolne, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;

5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

6) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych;

7) stanowiska archeologiczne;

8) strefa „W” ochrony stanowisk archeologicznych;

9) strefa „U” ochrony układów przestrzennych miejscowości;

10) teren pocmentarny ujęty w gminnej ewidencji zabytków (Szklary Dolne, centrum wsi, teren pocmentarny, k. XIX w.);

11) korytarz ekologiczny Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPd-20;

12) korytarz ekologiczny Przemkowski Park Krajobrazowy GKPdC-10;

13) przeznaczenia terenów.

2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) strefa „OW” ochrony archeologicznej;

2) tereny górnicze – Polkowice;

3) obszary górnicze – Polkowice.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

1) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;

3) **obszarze kolejowym** - należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, zgodnie ustawą o transporcie kolejowym;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska i nie wywołują stanów lub zjawisk utrudniających życie, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;

7) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;

8) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.);

9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego, uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie;

11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;

12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie;

13) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

II. Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN;**

2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM;**

3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U;**

4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US;**

5) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IK;**

6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE;**

7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R;**

8) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami**: RZ;**

9) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZW;**

10) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP;**

11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL;**

12) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS;**

13) tereny wód powierzchniowych, rowy płynące oznaczone na rysunku planu symbolami: **W;**

14) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **KDZ;**

15) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **KDL;**

16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD;**

17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW;**

18) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **TK**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem § 9;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;

5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;

6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:

a) w zabudowie zagrodowej:

- maksymalną wysokość 10 m,
- liczbę kondygnacji 2,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
- dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

b) w zabudowie usługowej:

- maksymalną wysokość 6 m,
- liczbę kondygnacji 2,
- dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

c) w zabudowie innej niż zagrodowej lub usługowej:

- maksymalną wysokość 6 m,
- liczbę kondygnacji 2,
- dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych wymagających ochrony przed hałasem, ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych;

4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;

6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;

7) zakaz likwidacji zadrzewień dla terenu 1U, w granicach terenu pocmentarnego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

8) dla korytarza ekologicznego, ustala się:

a) zakaz grodzenia,

b) zakaz realizacji zabudowy,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub modernizacją urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej,

d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, łąk i obszarów wodno-błotnych;

9) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

§ 8. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 9. 1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) Szklary Dolne, kapliczka przydrożna;

2) Szklary Dolne nr 48, Szkoła Podstawowa, pocz. XX w.;

3) Szklary Dolne nr 14, dom z oborą, 4 ćw. XIX w.;

4) Szklary Dolne nr 15, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

5) Szklary Dolne nr 19, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

6) Szklary Dolne nr 56, dom mieszkalny, k. XIX w.;

7) Szklary Dolne nr 62, dom z oborą, 4 ćw. XIX w.;

8) Szklary Dolne nr 65, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

9) Szklary Dolne nr 80, dom mieszkalno-gospodarczy, k. XIX w.;

10) Szklary Dolne nr 81, dom mieszkalny, k. XIX w.;

11) Szklary Dolne nr 83, dom mieszkalny;

12) Szklary Dolne nr 85, dom mieszkalny;

13) Szklary Dolne nr 88, dom mieszkalny, k. XIX w.;

14) Szklary Dolne nr 90a, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

15) Szklary Dolne nr 95, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

16) Szklary Dolne nr 97, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

17) Szklary Dolne nr 106, dom z oborą;

18) Szklary Dolne nr 111, dom mieszkalny, 3 ćw. XIX w.;

19) Teren pocmentarny, k. XIX w.;

20) Szklary Dolne, centrum wsi, strefa “U” ochrony układów przestrzennych miejscowości.

3. Dla obiektów i obszarów wymienionych w ust. 3, pkt 1-19 wskazanych na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej;

2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;

3) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;

4) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.);

5) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane);

6) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding);

7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych;

8) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.

4. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „U” ochrony układów przestrzennych miejscowości, w granicach której ustala się:

1) ochronę zachowanego układu dróg wraz z historycznymi nawierzchniami;

2) zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego;

3) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej układu i historycznej architektury, tj. linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku w stosunku do drogi, utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej oraz formy dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego nawiązujących do zachowanej zabudowy historycznej;

4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°:

5) pokrycie dachów – dachówka karpiówka lub dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnym ceglastym lub matowym odcieniu czerwieni;

6) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych;

7) nakaz dostosowania gabarytów, kształtów oraz pokrycia dachów do historycznego sąsiedztwa, tj. budynków z przełomu XIX i XX w. oraz początku XX w.;

8) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;

9) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach np. siding oraz okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych;

10) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji oraz kolorów na bazie pigmentów naturalnych;

11) nakaz stosowania materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa.

12) zakaz stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt, w elewacjach, w przypadku podparcia dachu ganku wejściowego, należy stosować lekką konstrukcję drewnianą.

5. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, dla których ustala się strefę „W” ochrony stanowiska archeologicznego, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz nakaz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Szklary Dolne AZP73-19/1/1, cmentarzysko ciałopalne, łużycka, ep. brązu;

2) Szklary Dolne AZP73-19/2/2, osada, późne średniowiecze XIV-XV w.;

3) Szklary Dolne AZP73-19/3/3, osada, późne średniowiecze.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami**: 1KDZ, 1KDL, 1KDD-3KDD, 1ZP-11ZP, 1IK, 1IE,** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z niepełnosprawnością.

§ 11. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, ustala się:

1) dla strefy „OW" ochrony archeologicznej, obowiązują nakazy postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w granicach buforu 10 m od granicy obszaru kolejowego (terenu 1Tk) oraz buforu 20 m od osi skrajnego toru obowiązują ograniczenia zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym;

3) w granicach strefy ograniczeń od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

4) dla obszarów terenów górniczych i obszarów górniczych obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa geologicznego i górniczego;

5) dla terenów znajdujących się w zasięgu terenu górniczego „Polkowice" nakaz uwzględnienia występowania wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;

6) dla nowych obiektów budowlanych oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów budowlanych na terenach znajdujących się w granicach terenu górniczego „Polkowice" nakaz przyjmowania rozwiązań konstrukcyjnych uwzględniających prognozowane parametry wpływów górniczych, określonych przez przedsiębiorcę górniczego.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:

a) 800 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 350m² i szerokość frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,

d) 1000 m² i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę,

e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania a dla zabudowy szeregowej 6 m;

2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

a) o nie więcej niż 10°,

b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,

c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy;

5) ustalenia pkt 1 nie obowiązują dla wydzieleń pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) zakaz zabudowy i grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;

2) zakaz wznoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazociągu;

3) dla infrastruktury technicznej związanej z transportem kolejowym dopuszcza się jej lokalizację jako samodzielnej lub wbudowanej w budynki o innej funkcji;

4) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych;

5) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:

a) o szerokości po 25 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,

b) o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;

6) zakaz zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych.

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

1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;

2) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:

a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,

b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20kV, 110kV oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;

4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,

b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,

d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (**MN**), dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;

7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,

c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 50 mm,

b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,

c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,

d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

e) zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;

10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDL, 1KDD - 3KDD,** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej,

b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,

c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji, w granicach działki budowlanej;

3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 2, miejsca postojowe sumują się;

4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 2 lit. a, c, f;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) 30% dla terenów: **MN**, **RM**, **U**, **US;**

2) 1% dla terenów: **IK, IE, R, RZ, ZW, ZP, ZL, WS, W, KDZ, KDD, KDW, TK.**

II. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 92MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

1) usługi nieuciążliwe;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

3) dojazdy, miejsca postojowe;

4) place zabaw;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny - 0,9;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) dla zabudowy jednorodzinnej - 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m^2,

c) dla zabudowy szeregowej - 400 m^2;

7) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 27RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

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

1) obiekty obsługi produkcji rolnej;

2) dojazdy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny - 1,5;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami**: 1U – 9U,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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

1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

2) dom pogrzebowy/dzwonnica dla terenu 1U;

3) miejsca do parkowania, parkingi;

4) place zabaw;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy:

a) nie większą niż 12 m dla terenów 1U, 4U, 9U,

b) nie większą niż 15 m dla pozostałych terenów;

2) liczbę kondygnacji:

a) nie większą niż 3 dla terenów 1U, 4U, 9U,

b) nie większą niż 4 dla pozostałych terenów;

3) powierzchnię zabudowy:

a) nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1U, 4U, 9U,

b) nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1, maksymalny 1,5 dla terenów 1U, 4U, 9U,

b) minimalny - 0,1, maksymalny – 2,4 dla pozostałych terenów;

5) powierzchnię biologicznie czynną:

a) nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1U, 4U, 9U,

b) nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej dla pozostałych terenów;

6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US - 3US,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.

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

1) hale sportowe, baseny;

2) parkingi;

3) zabudowa sanitarna i higieniczna;

4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;

5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;

6) trybuny sportowe;

7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny - 0,1;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej - kanalizacja.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

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

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE,** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,7;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R - 35R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZ - 38RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze użytków zielonych.

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZW – 3ZW,** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zieleń nieurządzona;

2) łąki, pastwiska.

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

1) oczka i cieki wodne;

2) ciągi piesze i rowerowe.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 11ZP,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny publicznej zieleni urządzonej.

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

1) skwery wraz z małą architekturą;

2) cieki i oczka wodne;

3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

4) place zabaw;

5) ciągi piesze i pieszo rowerowe.

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

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL–12ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

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

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS – 29WS,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

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

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

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1W – 47W,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód.

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

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

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu: 1KDZ - od 11,9 m do 16,4 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 3KDD,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 103KDW,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1TK,** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się utrzymanie funkcji komunikacji kolejowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację: ścieżki rowerowej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

Przepisy przejściowe i końcowe

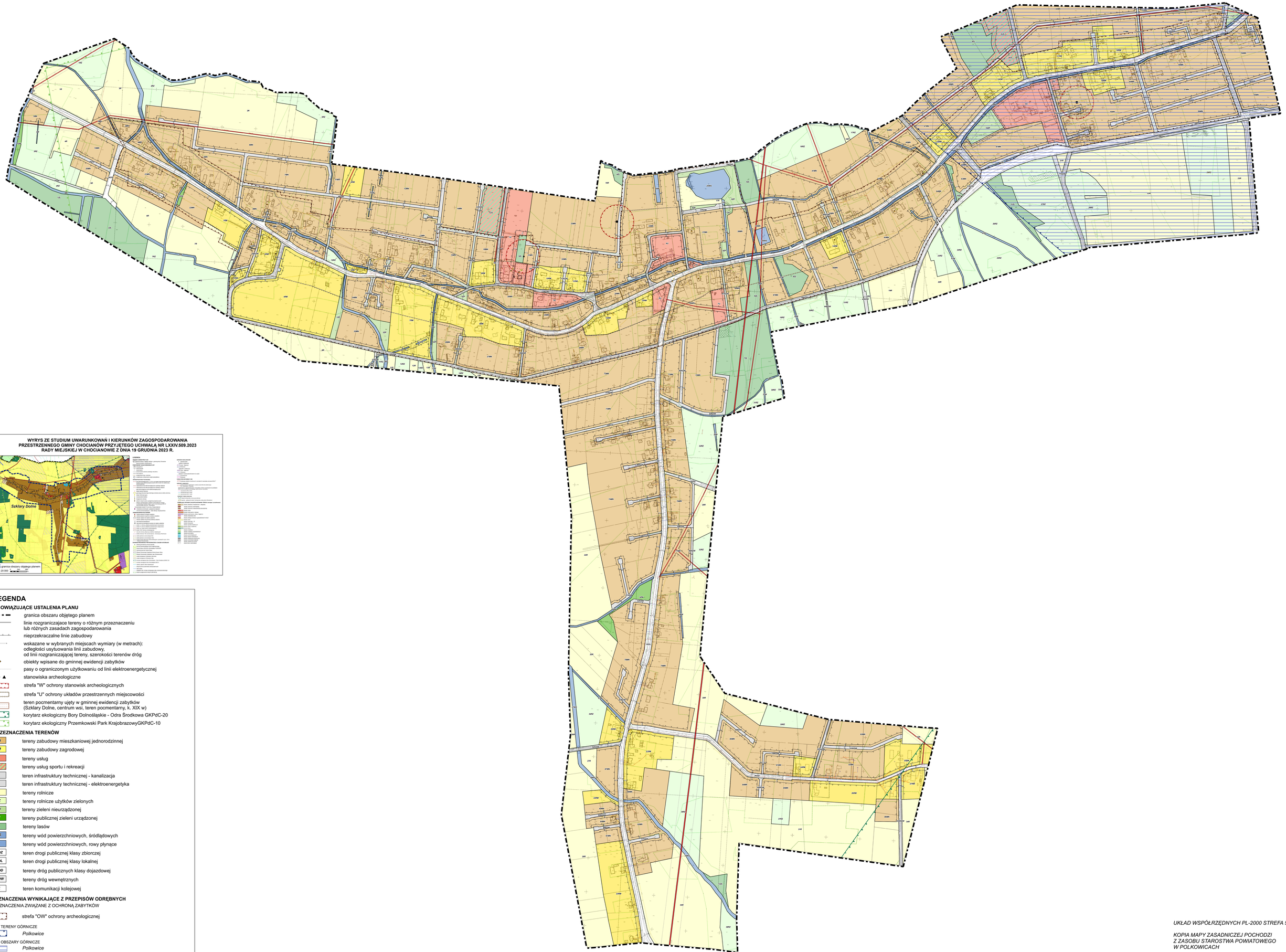
§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chocianowie:
Ryszard Bartosz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SZKLARY DOLNE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV.199.2026 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 27 stycznia 2026 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOCIANÓW PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXIV.509.2023 RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE Z DNIA 19 GRUDNIA 2023 R.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy, od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej
- stanowiska archeologiczne
- strefa "W" ochrony stanowisk archeologicznych
- strefa "U" ochrony układów przestrzennych miejscowości
- teren pocmentarny ujęty w gminnej ewidencji zabytków (Szklary Dolne, centrum wsi, teren pocmentarny, k. XIX w)
- korytarz ekologiczny Bory Dolnośląskie - Odra Środkowa GKPdC-20
- korytarz ekologiczny Przemkowski Park KrajobrazowyGKPdC-10

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — tereny zabudowy zagrodowej
- U — tereny usług
- US — tereny usług sportu i rekreacji
- IK — teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- IE — teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- R — tereny rolnicze
- RZ — tereny rolnicze użytków zielonych
- ZW — tereny zieleni nieurządzonej
- ZP — tereny publicznej zieleni urządzonej
- ZL — tereny lasów
- WS — tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- W — tereny wód powierzchniowych, rowy płynące
- KDZ — teren drogi publicznej klasy zbiorczej
- KDL — teren drogi publicznej klasy lokalnej
- KDD — tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — tereny dróg wewnętrznych
- TK — teren komunikacji kolejowej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

OZNACZENIA ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ZABYTKÓW

- strefa "OW" ochrony archeologicznej

TERENY GÓRNICZE

- *Polkowice*

OBSZARY GÓRNICZE

- *Polkowice*

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- stacje transformatorowe

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 5

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ POCHODZI Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W POLKOWICACH

SKALA 1:2000 — 0 50 100 150 200 250 500 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV.199.2026
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 25 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, sporządzany na podstawie uchwały nr XXXIX.284.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2025 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął 14 lutego 2025 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne wpłynęło 17 uwag.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: E. C.-L., 16.01.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 250, obr. Szklary Dolne

Treść uwagi: W związku z tym, że trwa procedura zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, a przez moją nieruchomość o numerze ewidencyjnym nr 250 przechodzi podziemny rurociąg sieci gazowej ponawiam kolejny wniosek ograniczający teren zabudowy według obecnej linii zabudowy i proszę o przekształcenie działki w działkę budowlaną lub przesunięcie istniejącej linii zabudowy działki do jej granicy, zgodnie z wnioskiem z dnia 18.07.2009 r. i z dnia 21.06.2018 r., które do chwili obecnej nie zostały zrealizowane mimo iż w międzyczasie dokonano korekty ww. planie zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: A. K., 12.02.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 105/1, 105/2 obr. Szklary Dolne

Treść uwagi: W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szlary Dolne i korzystając z możliwości jakie daje mi treść jego zapisu, pragnę wnieść do niego własne uwagi. Jestem właścicielem działki położonej we wsi Szklary Dolne oznaczonej numerem ewidencyjnym 105/1 i 105/2. Działka 105 graniczy z trzech stron z działką Gminy Chocianów oznaczoną numerem ewidencyjnym 113 i 100 , gdzie w planach jest to droga gminna, a w rzeczywistości pole porośnięte chwastami, nie dające możliwości zobaczenia biegu drogi. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi te mają być na tyle szerokie, że jest potrzeba zajęcia sporej części pasa gruntu sąsiadującego z drogą. Niestety w projekcie zajęcie to w znacznej części dotyczy mojej działki , a nie równomiernie w obie strony od osi drogi. Tłumaczenie ,że wynika to z tego, że tak było w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, ze względu rodzaj przeznaczenia terenu , nie może być argumentem, gdyż w projekcie przeznaczenie to zostało zmienione i wszystkie działki sąsiadujące z drogą gminną numer 113 i 100 mają ten sam rodzaj przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Identyczna sytuacja jest w przypadku drugiej mojej działki, w tym wypadku zabudowanej, o numerze ewidencyjnym 114, która z dwóch stron sąsiaduje z działką Gminy Chocianów oznaczoną numerem ewidencyjnym 113. Tu również zajęcie gruntu sąsiadującego z drogą gminną na potrzeby jej poszerzenia , w projekcie w znacznej części dotyczy mojej działki , a nie

równomiernie w obie strony. Ponieważ obie moje działki w tak dużej części graniczą z drogami gminnymi , to w przypadku rozbudowy tych dróg zgodnie z projektem, będę musiała oddać zdecydowanie więcej gruntu niż właściciele sąsiednich działek. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie moich uwag i naniesienie poprawek do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tak żeby rozbudowa dróg gminnych obciążała w równym stopniu wszystkich graniczących z nimi właścicieli działek.

Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: J. C., 13.02.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 705, obr. Szklary Dolne

Treść uwagi: Na podstawie art. 17 pkt 11 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 lutego 2025r. niniejszym składam uwagę do przyjętych rozwiązań i przeznaczenia terenów w imieniu mojego Mocodawcy.

Działka nr 705 została objęta częściowo (w większej części) ustaleniami projektowanego MPZP. W obecnym kształcie projektu MPZP teren działki leży na obszarach oznaczonych jako 29R - tereny rolnicze oraz 33RZ - tereny rolnicze użytków zielonych. Dla obu wskazanych sposobów przeznaczenia terenu w projekcie uchwały MPZP zapisano, iż „ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze". Oznaczało zakaz wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy.

Wnoszę o przeznaczenie przynajmniej połowy powierzchni działki objętej ustaleniami MPZP pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN). Działka leży bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod taki typ zabudowy (79MN, 80MN), ponadto jest dobrze skomunikowana okalającymi drogami o symbolach 1KDD, 89KDW oraz 90KDW. Wnioskowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest zatem spójne ze sposobem zagospodarowania działek sąsiednich.

Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: E. R., 23.01.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 267 obręb Szklary Dolne

Treść uwagi:

Dotyczy nieruchomości w ewidencji gruntów nr 267, położonej w Szklarach Dolnych. Proszę o rozważenie uwzględnienia nieruchomości nr 267, położonej we wsi Szklary Dolne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany jej przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż nie została uwzględniona w projekcie planu, a w jej najbliższym sąsiedztwie znajdują się działki budowlane.

Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 5

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: P. T., 07.02.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 917, obręb Szklary Dolne.

Treść uwagi: Proszę o ponowne rozpatrzenie mojej prośby, zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki o numerze 917 w Szklarach Dolnych na cele zabudowy mieszkaniowej. **Rozstrzygnięcie uwagi:** Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 6

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi: P. H., 13.02.2025 r.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: Dz. nr 78, 858, 857, 82 obręb Szklary Dolne

Treść uwagi: Zwracam się z prośbą wprowadzenia zmian na moich działkach nr 78 oraz 858 w Szklarach Dolnych, odnośnie nowo powstającego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na działce nr 78 w nowym planie jest wrysowana linia ŚN, która kilka lat termu została skablowane i poprowadzona obok wspomnianej działki. Proszę o korektę zał. nr 1. Na działce nr 858 prowadzona jest działalność rolnicza (zarejestrowana siedziba stada dla bydła). W związku z tym proszę o zmienienie części działki położonej drogi oznaczonej 6KDW na przeznaczenie podstawowe, tereny zabudowy zagrodowej zał. nr 2. Proszę również o zmianę w zakresie działek sąsiadujących do działki nr 858, a mianowicie działki nr 857 i 82, aby uniknąć w przyszłości nieporozumień wynikających z prowadzenia przeze mnie działalności rolniczej.

Rozstrzygnięcie uwagi: Uwaga częściowo nieuwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, sporządzany na podstawie uchwały nr XXXIX.284.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2026 r. do 18 kwietnia 2026 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął 4 maja 2026 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV.199.2026
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 25 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szklary Dolne, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.) Rada Miejskiej w Chocianowie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych,

b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV.199.2026
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 25 września 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne.