Uchwała Nr LVI/288/2002
Rady Gminy w Chojnowie
z dnia 30 września 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz części obrębu wsi Zamienice.

Na podstawie art. 7, ust.1, art.18 ust.2 pkt.5 i art. 40 ust.1 z 2002 r. Nr 23, poz.220 i Nr 62, poz.558 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 1999 r Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz.412 i Nr 111, poz. 1279 i Dz. U. z 2000 r. Nr 12, poz.136. Nr 109 poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 oraz z Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154 poz. 1804 ) oraz w związku z uchwałami Nr XLIV/233/2001 z dnia 26 października 2001 r. oraz Nr XLIX/255/2002 z dnia 28 lutego 2002 r. Rady Gminy w Chojnowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Rokitki w granicach zakreślonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, dla planów miejscowych oznaczonych numerami 3, 4, 5 oraz część obszaru obrębu Zamienice zaznaczonego na załączniku graficznym Nr 1, Rada Gminy w Chojnowie uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar wsi Rokitki wraz z częścią obrębu Zamienice w gminie Chojnów, powiat legnicki, województwo dolnośląskie, którego granice określone zostały na rysunku planu.
2. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu w skali 1:3 000 stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2.
3. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:
   3.1. Granice obszaru objętego planem, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały
   3.2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
   3.3. Nieprzekraczalne linie zabudowy
   3.4. Oznaczenia określające przeznaczenie terenów
   3.5. Zieleń w granicach innej funkcji dominującej
   3.6. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza
   3.7. Obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską
   3.8. Stanowiska archeologiczne
   3.9. Oznaczenia komunikacyjne drogowe i kolejowe
   3.10.Elementy infrastruktury technicznej

4. Pozostałe, niewymienione w pkt.3 elementy rysunku planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2.

Przedmiotem uchwalenia są następujące ustalenia planu:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub ważnych zasadach zagospodarowania
2. Linie rozgraniczające ulice i drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych
3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody
5. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów.
6. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane
7. Tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
8. Skutki prawne uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. Planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 4 niniejszej uchwały
2. Przepisach szczególnych- należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych
3. Rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokociowej w skali 1;3000, pomniejszonej ze skali 1:1000 i uzupełnionej z mapy ewidencyjnej gruntu w skali 1:5000.
4. Liniach rozgraniczających –należy przez to rozumieć linie wydzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania
5. Terenie-należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym w każdym miejscu obowiązują te same ustalenia
6. Przeznaczeniu podstawowym terenu-należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie
7. Przeznaczeniu uzupełniającym-należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków
8. Przeznaczeniu tymczasowym-należy przez to rozumieć funkcję, która może być ustalona dla terenu w określonym horyzoncie czasowym
9. Liniach zabudowy obowiązujących-należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i w treści uchwały, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku
10. Liniach zabudowy nieprzekraczalnych-należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć
11. Usługach publicznych-należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową
12. Usługach komercyjnych-należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach oświaty, zdrowia, handlu, gastronomii i rzemiosła, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, rzemiosła, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz w innych dziedzinach o charakterze usług w tym stacji paliw, obsługi pojazdów mechanicznych pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania, ponadnormatywnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa.
13. Strefie ograniczonego użytkowania-należy przez to rozumieć teren leżący w granicach działki, wyłączony z możliwości trwałego zagospodarowania, zarezerwowany dla prowadzenia liniowych urządzeń infrastruktury technicznej niemieszczących się w liniach rozgraniczających ulicy lub drogi / zakaz lokalizacji zabudowy, obiektów małej architektury itp./,
14. Zabudowie jednorodzinnej-należy przez to rozumieć budynek jednorodzinny lub zespół takich budynków a także budynek zawierający nie więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków
15. Zabudowie wielorodzinnej-należy przez to rozumieć budynek zawierający więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków
16. Zabudowa letniskowa-należy przez to rozumieć budynek położony na terenie przeznaczonym na cele rekreacyjne służący do wypoczynku
17. Kalenicowym układzie zabudowy-należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach, dwuspadowych których kalenica jest równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, do osi najbliższej drogi, przy której zlokalizowany jest budynek
18. Pas drogowy-należy przez to rozumieć pas terenu obejmujący jezdnię, chodniki, ścieżki rowerowe oraz rezerwę terenu do prowadzenia ciągów uzbrojenia inżynieryjnego i na cele związane z rozbudową lub modernizacją drogi. Pas w liniach rozgraniczających ulicy na obszarach zabudowanych stanowi odpowiednik pasa drogowego na odcinkach pozaosiedlowych
19. Przepisach szczególnych-należy przez to rozumieć przepisy prawa aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały.

## Rozdział 2.

## Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

### § 4.

Ustalenia ogólne

1. Linie wyznaczające tereny o różnym sposobie użytkowania pokazano na rysunku planu jako linie ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów.
2. Wewnętrzne podziały terenów wskazane na rysunku planu mogą być dokonywane przy zachowaniu ustalonej formy zabudowy i warunków użytkowych wydzielonych działek.

§ 5.

Określone w planie podstawowe funkcje terenów mogą być rozszerzone o funkcje uzupełniające ( w tym dopuszczalne)o ile nie kolidują z funkcjami podstawowymi i nie zmieniają ogólnego zagospodarowania obszaru oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem MN wraz z istniejącymi wbudowanymi usługami komercyjnymi oznaczonymi symbolem MNU.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z możliwością lokalizacji budynków gospodarczych i garaży-oznaczone symbolem MW.
3. Tereny zabudowy letniskowej na wydzielonych działkach – oznaczone symbolem ML
4. Tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem UP
5. Tereny usług komercyjnych – oznaczone na rysunku planu symbolem UC
6. Teren istniejącego ośrodka wypoczynkowo – rekreacyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem OW
7. Tereny aktywizacji usług wypoczynkowo – rekreacyjnych, oznaczone na planie symbolem AUT
8. Tereny zieleni publicznej urządzonej i zieleni izolacyjnej – oznaczone symbolami ZP i ZI oraz teren cmentarza oznaczony symbolem ZC.
9. Tereny aktywizacji gospodarczej – tereny usług, handlu detalicznego i hurtu, baz i składów, przemysłu i przetwórstwa – oznaczone na planie symbolem TAG.
10. Tereny zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów – oznaczone na planie symbolem PBS oraz tereny przemysłu nieuciążliwego i magazynów oznaczone na planie symbolem PS.
11. Tereny istniejących usług oznaczone symbolami: zdrowia – UZ, oświaty – UO, pożarniczych – UI, pocztowo-telekomunikacyjnych – UT, kultu religijnego – UK.
12. Tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone na planie symbolem MR.
13. Tereny urządzeń technicznych, infrastruktury oznaczone symbolami: WZ – dla urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę, EE – dla urządzeń elektroenergetyki.
14. Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin oraz urządzeń towarzyszących – oznaczone na planie symbolem PE
15. Tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – miejsca postojowe, parkingi wraz z urządzeniami pomocniczymi – oznaczone symbolem KS.
16. Tereny ośrodka produkcji rybackiej – oznaczone symbolem RRO.
17. Tereny rolnictwa i leśnictwa oznaczone symbolami: RP – tereny upraw polowych, RZ – tereny łąk i pastwisk, RL – teren lasów, RO – teren ogrodów, W – teren wód otwartych.
18. Teren parku zabytkowego – oznaczony symbolem ZP2.
19. Tereny dróg i ulic oznaczone symbolami: Z – dla dróg i ulic głównego układu komunikacyjnego, L – dla ulic lokalnych, D – dla ulic dojazdowych.

§ 7.

Zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

1. Ustala się, że zagospodarowanie terenów oraz działalność inwestycyjna na terenie objętym planem nie spowoduje pogorszenia stanu środowiska a uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie przekroczy granic działki.
2. Na terenie objętym planem wyklucza się lokalizację inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska naturalnego i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć warunki środowiska określonych w przepisach szczególnych
3. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o wielkości dopuszczalnej ich emisji, określonej w przepisach szczególnych.
4. Zakazuje się wprowadzania do gruntu jakichkolwiek substancji mogących pogorszyć stan czystości wód podziemnych
5. Uciążliwość dla środowiska naturalnego wprowadzona przez obiekty lub prowadzoną działalność nie może przekraczać granic wyznaczonego w planie i decyzji administracyjnej własnego terenu
6. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu pod nazwą „Dolina Czarnej Wody” ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Legnickiego z dnia 1 czerwca 1988 r i ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego Nr 28, poz. 250, zgodnie z § 8 zabrania się:

    6.1. Wznoszenia obiektów budowlanych powodujących zanieczyszczenie wód i gleby a także będących źródłem nadmiernego hałasu oraz trwale naruszających walory krajobrazu

6.2. Wykonywania prac ziemnych powodujących trwałe zmiany rzeźby terenu lub zmieniających własności fizyko-chemiczne gruntu
6.3. Prowadzenia prac wodno – melioracyjnych powodujących niekorzystne zmiany stosunków wodnych w szczególności w ekosystemach leśnych
6.4. Wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza.
6.5. Niszczenia drzew i krzewów śródpolnych, śródłąkowych i przydrożnych
6.6. Urządzania pól namiotowych, campingów i parkingów w miejscach nie przeznaczonych na ten cel
6.7. Dowolnego ustawiania tablic, reklam i napisów. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii w krajobrazie.

7. W obrębie stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku Nr 169, 175 i 177 obowiązują następujące ustalenia:
   7.1. Wszelkie roboty ziemne można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Służby Ochrony Zabytków
   7.2. Inwestor zobowiązany jest do zapewnienia badań archeologicznych polegających na podjęciu prac o charakterze ratowniczym wraz z wykonaniem wymaganej dokumentacji naukowej i zabezpieczeniem ruchomego materiału zabytkowego

8. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszaru i terenu górniczego. Ograniczenia te będą określane przez właściwy organ nadzoru górniczego w uzgodnieniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio dla każdej decyzji.

§ 8.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1. Ogólne zasady uzbrojenia terenu i przebieg głównych sieci określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny Nr 2.
2. Sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających pasa drogowego za zgodą zarządzającego drogą
3. Dla liniowych urządzeń infrastruktury technicznej niemieszczących się w granicach pasa drogowego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, pokazany na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2.
4. Dla niżej podanych rodzajów infrastruktury ustala się:

   4.1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

   Zasilanie obszaru objętego planem przewiduje się z projektowanej magistrali wodociągowej Ø 200 biegnącej od miejscowości Jaroszówka – Zamienice przez tereny zabudowane wsi Rokitki do hydroforni zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem WZ1. Do czasu realizacji magistralnej sieci wodociągowej przewiduje się eksploatację istniejącej sieci wodociągowej oraz ujęcia wodociągowego oznaczonego symbolem WZ2.

   4.2. W zakresie odprowadzania ścieków:

   A/ ustala się obowiązek budowy kanalizacji sanitarnej ciśnieniowo – grawitacyjnej dla terenów objętych istniejącym i projektowanym zainwestowaniem

   B/ do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przewiduje się dalszą eksploatację istniejącej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu.

   C/ zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntu

   D/ na działkach o powierzchni powyżej 5000 m2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

   4.3. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych:

   A/ ustala się wyposażenie w kanalizację deszczową terenów zainwestowanych.
   Kanalizacja deszczowa – system kanałów zamkniętych i przydrożnych, rowów prowadzonych w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych do istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

   B/ główne kolektory kanalizacji deszczowej powinny być lokalizowane równolegle do istniejącego układu komunikacyjnego

C/ w każdym przypadku odprowadzanie wód opadowych do cieków wodnych należy przewidzieć osadnik piasku

D/ każdy teren na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej

4.4. Zaopatrzenia w gaz;

Istnieje możliwość dostawy gazu na teren objęty opracowaniem poprzez projektowaną sieć magistralną i rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic na terenach istniejącej i przeznaczonych pod zabudowę, pod chodnikami lub w pasach zieleni – pod warunkiem opłacalności ekonomicznej inwestycji.

4.5. W zakresie elektroenergetyki:

A/ zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych napowietrznych i kablowych sieci elektroenergetycznych

B/ adaptuje się istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji

C/ wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, usług i przemysłu nieuciążliwego zakłada się konieczność wybudowania nowych stacji transformatorowych oraz linii kablowych niskiego i średniego napięcia. Do stacji transformatorowych należy zapewnić dostęp obsługi oraz środków transportu.

D/ w związku z przewidywaną eksploatacją złóż żwiru na znacznym obszarze położonym po wschodniej części opracowania przewiduje się przełożenie istniejącej linii średniego napięcia L 742 20 kV wg. propozycji naniesionej na planie

E/ dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy po uzgodnieniu z zarządcą sieci

F/ ustala się przebieg lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ulic – poza pasem drogowym

G/ ustala się od linii średniego napięcia 20 kV pasy o szerokości 12.5 m jako obszary ograniczonego użytkowania.

H/ przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych będzie możliwa po uzyskaniu od Zakładu Energetycznego Legnica S..A. warunków na przebudowę tych linii w zakresie zawarcia stosownej umowy dotyczącej usunięcia kolizji. Koszty przebudowy istniejących linii będą ponosili właściciele kolidujących działek.

4.6. W zakresie telekomunikacji;

A/ sieci telekomunikacyjne należy prowadzić jako kanalizację kablową w liniach rozgraniczających ulic

B/ obsługa telekomunikacyjna z istniejącej sieci i jej rozbudowa na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci

C/ ustala się tereny pod budowę urządzeń telefonii komórkowej, oznaczone symbolami TK1 i TK2.

4.7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

Zaleca się zaopatrzenie w ciepło poprzez indywidualne kotłownie opalane paliwem ekologicznym m. innymi olejem opałowym, energią elektryczną lub gazem po zrealizowaniu sieci gazowej.

4.8. W zakresie gospodarki odpadami:

Stałe odpady bytowo – gospodarcze należy składować do szczelnych pojemników /kontenerów/ zlokalizowanych przy posesjach oraz blokach mieszkalnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych

4.9. W zakresie gospodarki wodnej:

W zakresie gospodarki wodnej dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją ( remontem, odbudową, modernizacją) cieków wodnych z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych. Wzdłuż cieków wodnych wprowadza się niezabudowane korytarze o szerokości 3.0 m z przeznaczeniem na ich utrzymanie. Wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód płynących w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegu. Wprowadza się zakaz prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3.0 m od górnej krawędzi skarp cieków.

Ogólne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy.

§ 9.

Ustala się następujące ogólne warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenów budowlanych oraz kształtowania zabudowy:

1. Usytuowanie budynków na działce budowlanej powinno:
   A/ być dostosowane do ustalonych w planie linii zabudowy
   b/ zapewnić wymagane przez przepisy szczególne odległości budynków od granic i w ochronie przeciwpożarowej
2. Dla terenów przemysłu, baz, składów, usług publicznych i usług komercyjnych należy zapewnić zagospodarowanie wewnętrznych terenów umożliwiające parkowanie pojazdów i bezkolizyjne wyjazdy samochodowe
3. Obiekty budowlane w szczególności budynki należy projektować z wykorzystaniem zarówno technologii tradycyjnych jak i nowoczesnych lekkich konstrukcji energooszczędnych
4. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami
5. Dla nowoprojektowanych oraz przebudowywanych obiektów ustala się nieprzekraczalną wysokość 3 kondygnacji / na terenach mieszkalnych - parter, piętro i poddasze użytkowe / lub 12.0 m licząc od poziomu zerowego budynku do szczytu dachu.
6. Poziom zerowy dla budynków przemysłowych, magazynowo – składowych i warsztatowo – garażowych nie może przekroczyć 0.45 m nad poziomem terenu a dla pozostałych budynków nie może być wyższy niż 1.20 m.
7. Wprowadza się obowiązek stosowania w budynkach mieszkalnych dachów dwuspadowych krytych dachówką lub materiałem dachówko podobnym o spadkach połaci mieszczących się w przedziale od 35 do 50 stopni kąta nachylenia dachu
8. Przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, szczególną uwagę należy zwrócić na kompozycję zieleni w tym sadzenia żywopłotów, szpalerów, drzew i krzewów oraz skupisk drzew ozdobnych
9. Wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania jak ogrodzenia, kraty, bramy itp. Wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej oraz innych elementów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów
10. Wprowadza się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i innych obiektów o podobnym charakterze. Istniejące obiekty tego typu przeznacza się do stopniowej likwidacji.
11. Dla terenów komunikacji ustala się:

    A/ droga wojewódzka Nr 328 o symbolu KD. W. KZ. ½

    - Szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 20.0 m
    - Szerokość jezdni – min. 7.0 m
    - Na terenach zabudowanych obustronne chodniki
    - Skrzyżowanie drogi wojewódzkiej z linią kolejową – docelowo przewiduje się budowę wiaduktu. Na odcinkach dojazdowych do planowanego wiaduktu poszerza się linie rozgraniczające do 30 m (nasypy)

    B/ droga powiatowa zbiorcza KD. P. KZ.½ Nr 597 i Nr 531

    - Szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 20.0 m
    - Szerokość jezdni – 6.0 m
    - Na terenach zabudowanych obustronne lub jednostronne chodniki

D/ ulica lokalna KD.G. KL.1/2

- Szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 12.0 – 15.0 m
- Szerokość jezdni 5.50 – 6.0 m
- Chodniki obustronne

E/ ulica dojazdowa KD.G. KD 1/2

- Szerokość pasa w liniach rozgraniczających – 10.0 – 15.0 m
- Szerokość jezdni – 5.50 m
- Chodniki obustronne

## Rozdział 3.
## Przepisy szczegółowe

§ 10.

Przeznaczenie terenów i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 1 ustala się:

   A/ teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą
   B/ podział terenów mieszkaniowych na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 22 m
   C/ kalenicowy układ zabudowy
   D/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.G.KL 1/2
   E/ utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalno – gospodarczej
   F/ obsługa komunikacyjna od ulicy KG.G.KL ½ i drogi KD. G.KD 1/1

2. Dla terenu oznaczonego symbolem MN2 ustala się

   A/ teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą
   B/ podział terenów niezabudowanych na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 22.0 m
   C/ utrzymania istniejącego podziału na działki budowlane
   D/ kalenicowy układ zabudowy
   E/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD.G.KL1/2 ulicy dojazdowej KD.G.KD1/2

3. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 1 ustala się

   A/ teren przeznaczony pod zabudowę usługową / usługi komercyjne /
   B/ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako obiektu integralnie związanego z bryłą budynku usługowego
   C/ nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD. G.KL1/2 i 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej Nr 593 KD. P. KL1/2
   D/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwu kondygnacji
   E/ obsługa komunikacyjna od ulicy lokalnej KD. G.KL1/2

4. Dla terenu oznaczonego symbolem UC/MN3 ustala się
   A/ teren przeznaczony pod zabudowę usługowo – mieszkaniową / usługi komercyjne /
   B/ znajdujący się na omawianym terenie zespół obiektów mieszkalno – gospodarczych posiada walory kulturowe. Modernizacja i przebudowa obiektów wymaga uzgodnienia z Państwową Służbą Ochrony Zabytków w Legnicy.
   C/ obsługa komunikacyjna od drogi powiatowej KD.P.KZ.1/2

5. Dla terenu oznaczonego symbolem WZ 1 ustala się
   A/ teren stanowiący działkę nr 707/6 przeznacza się pod budowę urządzeń zaopatrzenia w wodę
   B/ teren został wyznaczony w ramach opracowanej koncepcji zwodociągowania wsi Rokitki, Zamienice i Biskupin

6. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 4 ustala się
   A/ teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
   B/ dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych
   C/ obsługa komunikacyjna terenu od drogi wojewódzkiej Nr 328 oznaczonej symbolem KD.W.KZ. ½

7. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 1, ML 5 ustala się

A/ tereny zabudowy letniskowej z zielenią towarzyszącą
B/ podział terenu na działki letniskowe o szerokości nie mniejszej niż 20 m
C/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD.G.KL1/2 i 1o m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD.D.KD1/2
D/ powierzchnia domu letniskowego nie może przekroczyć 70 m2 powierzchni użytkowej
E/ zabrania się wznoszenia obiektów prowizorycznych szpecących krajobraz
F/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 z wykorzystaniem poddasza użytkowego
G/ dach czterospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60 stopni, pokryty dachówką lub gontem
H/ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1.5 m
I/ architektura domów letniskowych o zindywidualizowanych formach

8. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 2, ML 6 ustala się
A/tereny zabudowy letniskowe z zielenią towarzyszącą
B/ podział terenu na działki letniskowe o szerokości nie mniejszej niż 25 m
C/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD.G.KD1/2
D/ powierzchnia domu letniskowego nie może przekroczyć 70 m2 powierzchni użytkowej
E/ zabrania się wznoszenia obiektów prowizorycznych szpecących krajobraz
F/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 z wykorzystaniem poddasza użytkowego
G/ dach czterospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60 stopni, pokryty dachówką lub gontem
H/ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1.5 m
I/ architektura domów letniskowych o zindywidualizowanych formach

9. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 3 ustala się
A/ tereny zabudowy letniskowej z zielenią towarzyszącą
B/ podział terenu na działki letniskowe o szerokości nie mniejszej niż 25 m
C/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD.G.KD1/2
D/ powierzchnia domu letniskowego nie może przekroczyć 70 m2 powierzchni użytkowej
E/ zabrania się wznoszenia obiektów prowizorycznych szpecących krajobraz
F/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 z wykorzystaniem poddasza użytkowego
G/ dach czterospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60 stopni, pokryty dachówką lub gontem
H/ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1.5 m
i/ architektura domów letniskowych o zindywidualizowanych formach

10. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 4 ustala się
A/ tereny zabudowy letniskowej z zielenią towarzyszącą
B/ podział terenu na działki letniskowe o szerokości nie mniejszej niż 20 m
C/ nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KD.G.KL1/2
D/ powierzchnia domu letniskowego nie może przekroczyć 70 m2 powierzchni użytkowej
E/ zabrania się wznoszenia obiektów prowizorycznych szpecących krajobraz
F/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1 z wykorzystaniem poddasza użytkowego
G/ dach czterospadowy lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 60 stopni, pokryty dachówką lub gontem
H/ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1.5 m
I/ architektura domów letniskowych o zindywidualizowanych formach

11. Dla terenu oznaczonego symbolem UC2 ustala się
A/ teren usług komercyjnych związanych z obsługą terenów letniskowo - wypoczynkowych
B/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD.D.KD1/2
C/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji
D/ architektura obiektów o zinwidualizowanych formach

12. Dla terenu oznaczonego symbolem KS 1 ustala się
A/ teren przeznaczony pod urządzenia obsługi komunikacji samochodowej – parking dla samochodów osobowych
B/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury
C/ obsługa komunikacyjna z ulicy lokalnej KD.G.KD1/2
D/ udział zieleni towarzyszącej min. 10 % powierzchni działki

13. Dla terenu oznaczonego symbolem US 2 ustala się
A/ teren zaplecza socjalnego dla urządzeń sportowych
B/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji

14. Dla terenu oznaczonego symbolem RL 1 ustala się
A/ teren lasów o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej
B/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych

15. Dla terenu oznaczonego symbolem RL 2 ustala się
    A/ teren lasu o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej
    B/ dopuszcza się lokalizację obiektów wypoczynkowych
    C/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji

16. Dla terenu oznaczonego symbolem OW ustala się
    A/ teren istniejącego ośrodka rekreacyjno – wypoczynkowego
    B/ dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę nowych obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych
    C/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji
    D/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, handlu i gastronomii
    E/ dopuszcza się dokonywanie podziałów terenu na działki rekreacyjno – wypoczynkowe pod warunkiem zapewnienia ogólnej dostępności terenów rekreacyjno – wypoczynkowych
    F/ ogrodzenia wydzielonych działek winny być o charakterze ażurowym i nie mogą przekraczać wysokości 0.8 m.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 7 i ML 8 ustala się
    A/ teren zabudowy letniskowej z zielenią towarzyszącą
    B/ zachowuje się istniejący podział terenu na działki rekreacyjne z wyjątkiem części terenu przeznaczonego na komunikacje ogólnodostępną o symbolu KD.G.KL 1/2 oraz wyłącza się część terenu pod istniejącą linią energetyczną napowietrzną 20 kV z przeznaczeniem na RZ
    C/ istniejący dojazd pomiędzy terenami ML 7 i OW przeznacza się na ciąg pieszo – jezdny, stanowiący zamknięcie ciągu pieszego wokół akwenów wodnych
    d/ sposób zagospodarowania działek rekreacyjnych zgodnie z wcześniej dokonanym podziałem terenu

18. Dla terenu oznaczonego symbolem AUT 1 ustala się
    A/ teren aktywizacji usług sportowo – rekreacyjno – wypoczynkowych
    B/ dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z podstawową funkcja terenu
    C/ wysokość zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji
    D/ teren urządzeń takich jak: boiska siatkówki, koszykówki, piłki ręcznej, kometki, trasy do jazdy na deskorolkach, miejsca do organizacji ognisk i zabaw okolicznościowych na wolnym powietrzu oraz usług handlu i gastronomii
    E/ udział zieleni wypoczynkowej nie mniej niż 15 % działki

19. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP 1 ustala się
    A/ teren zieleni publicznej urządzonej
    B/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych
    C/ tereny bezpośrednio związane z terenami zabudowy letniskowej

20. Dla terenu oznaczonego symbolem KS 2 ustala się
    A/ teren urządzeń obsługi komunikacji samochodowej
    B/ dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury
    C/ udział zieleni towarzyszącej min. 20 % powierzchni działki
    D/ obsługa komunikacyjna od strony drogi dojazdowej KD.G.KL1/2

21. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 3 ustala się
    A/ teren usług komercyjnych – lokalizacja zajazdu turystycznego
    B/ wysokość obiektu – jedna kondygnacja nadziemna oraz wykorzystanie poddasza do celów użytkowych
    C/ architektura obiektu indywidualna
    D/ zapewnić udział zieleni towarzyszącej min. 50 % powierzchni działki
    E/ obsługa komunikacyjna istniejąca od drogi wojewódzkiej nr 328
    f/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30 m linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej Nr 328

22. Dla terenu oznaczonego symbolem TK1, TK2 ustala się
    A/ teren urządzeń obsługi telekomunikacyjnej
    B/ dostępność komunikacyjna do terenu TK 1 od drogi dojazdowej KD.D
    C/ dostępność komunikacyjna do terenu TK 2 od drogi gminnej KD.G.
    D/ lokalizacja urządzeń przekaźnikowej telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych

23. Dla terenu oznaczonego symbolem RL 3 ustala się
    A/ teren lasu i zadrzewień
    B/ dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych związanych z obsługą urządzeń przekaźnikowej telekomunikacji zlokalizowanych na sąsiedniej działce

24. Dla terenu oznaczonego symbolem PBS 1 ustala się
    A/ tereny istniejącej zabudowy przemysłowej, baz, składów i magazynów
    B/ dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej w tym związanych z obsługą techniczną i transportową z zastrzeżeniem niedopuszczalności powodowania uciążliwości w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza poza granicami działki.

c/ rodzaj prowadzonej działalności oraz stosowane technologie nie mogą powodować ustanowienia stref ograniczonego użytkowania na terenach bezpośrednio przyległych
D/ dopuszcza się lokalizację dodatkowych hal, wiat i magazynów o wysokości nieprzekraczającej 14 m od otaczającego terenu
E/ zakłada się obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi dojazdowej KD.D.
F/ ustala się obowiązek zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy zielenią ozdobną i izolacyjną.
G/ ustala się zakaz lokalizacji składów, baz i magazynów o funkcji pylącej,żrącej i wybuchowej

25. Dla terenu oznaczonego symbolem TAG 1 ustala się
A/ tereny aktywizacji gospodarczej
B/ ustala się przeznaczenie podstawowe terenów – tereny usług, baz i składów przemysłu nieuciążliwego i przetwórstwa, handlu hurtowego i logistyki
C/ ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią w ilości nie mniejszej niż 20 % powierzchni działki
D/ dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej
E/ dopuszcza się dokonanie innych podziałów terenu niż na rysunku planu z wyjątkiem wyznaczonej trasy drogi dojazdowej KD.G.KL 1/2
F/ ustala się nieprzekraczalną linie zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KD.G.KL1/2
G/ obsługa komunikacyjna terenów od drogi dojazdowej KD.G.KL1/2

26. Dla terenu oznaczonego symbolem RRO ustala się
A/ teren istniejącej produkcji gospodarki rybackiej
B/ przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu bez zmian

27. Dla terenu oznaczonego symbolem AUT 2 ustala się
A/ teren aktywizacji usług sportowo – wypoczynkowych
B/ dopuszcza się lokalizację obiektów związanych ze sportami wodnymi i wypoczynkiem.
C/ budowę urządzeń przystaniowych i nawodnych pomostów przystani
D/ wyznaczenie stanowisk do wędkowania ryb oraz wypożyczalnia sprzętu wędkarskiego

28. Dla terenu oznaczonego symbolem P ustala się
A/ teren urządzeń i obiektów związanych z powierzchniową eksploatacją i uszlachetnianiem kopalin
B/ obecny sposób zagospodarowania terenu bez zmian
C/ sposób użytkowania terenu tymczasowy – docelowo teren aktywizacji przedsięwzięć wodno-rolnych i sportowo-wypoczynkowych, związanych z istniejącym akwenem wodnym

29. Dla terenu oznaczonego symbolem PE 1 ustala się
A/ tereny obecnej, powierzchniowej eksploatacji kopalin / żwiru / eksploatacja kopalin nie może naruszyć struktury wodnej w rejonie podtorza linii kolejowej
B/ obecny sposób zagospodarowania terenu bez zmian
C/sposób użytkowania terenu tymczasowy – docelowo teren aktywizacji przedsięwzięć wodno-rolnych i sportowo wypoczynkowych, związanych z istniejącym akwenem wodnym
D/ teren o różnym stopniu zaawansowanej i prowadzonej powierzchniowej eksploatacji żwiru
E/ wymóg prowadzenia eksploatacji złoża oraz rekultywacji po jej zakończeniu w sposób umożliwiający docelowe przeznaczenie terenu określone w dokumentacji górniczo - geologicznej
F/ ograniczenia w trakcie eksploatacji wszelkich uciążliwości do granic terenu, co powinno wynikać z przyjętej technologii eksploatacji
G/ zastosowania rozwiązań gwarantujących całkowite zabezpieczenie wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz prowadzenia monitoringu lokalnego wód w zbiornikach powyrobiskowych
H/ prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym Państwowej Służby Ochrony Zabytków
I/ kierunek rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji wodno – leśny z z dominującą funkcją rolną z uwzględnieniem docelowego zagospodarowania turystyczno - wypoczynkowego

30. Dla terenu oznaczonego symbolem PE 2 ustala się:
A/ teren projektowanej powierzchniowej eksploatacji kopalin(żwiru)
B/ wymóg prowadzenia eksploatacji złoża oraz rekultywacji po jej zakończeniu w sposób umożliwiający docelowe przeznaczenie terenu określone w dokumentacji górniczo-geologicznej
C/ ograniczenia w trakcie eksploatacji wszelkich uciążliwości do granic terenu, co powinno wynikać z przyjętej technologii eksploatacji
D/ zastosowania rozwiązań gwarantujących całkowite zabezpieczenie wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem oraz prowadzenia monitoringu lokalnego wód w zbiornikach powyrobiskowych
E/ prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym państwowej Służby Ochrony Zabytków
F/ kierunek rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji wodno-leśny z dominującą funkcją rolną
G/ możliwość tymczasowej lokalizacji obiektów kontenerowych socjalnych i obiektów uszlachetniania kopalin, do likwidacji po zakończeniu eksploatacji.

W oparciu o art. 2, ust2 pkt.1 ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 r ustala się, że masy ziemne i skalne powstające (wydobywane, usuwane, przemieszczane i gromadzone) w wyniku prowadzenia eksploatacji kruszywa naturalnego ze złoża wraz z jego przerabianiem, nie są odpadami w rozumieniu w/w ustawy. Warunki i sposób ich zagospodarowania określone są w dokumentacji zakładu górniczego ( projekt zagospodarowania złoża, projekt rekultywacji, plan ruchu zakładu i inne).

31. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ ustala się
    A/ teren usług publicznych – usług zdrowia
    B/ dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów jak również ich rozbudowę z zachowaniem podstawowej funkcji usługowej
    C/ obsługa komunikacyjna od ulicy dojazdowej KD.D.

32. Dla terenu oznaczonego symbolem UK/MN ustala się
    A/ teren usług publicznych z uzupełniająca funkcją mieszkaniową
    B/ dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej funkcji usługowej i mieszkaniowej
    C/ przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu bez zmian

33. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 5 ustala się
    A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
    B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania terenu bez zmian
    C/ dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów

34. Dla terenu oznaczonego symbolem UT ustala się
    A/ teren usług publicznych pocztowo - telekomunikacyjnych
    B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania terenu bez zmian
    C/ dopuszcza się modernizację, przebudowę lub instalację nowych urządzeń telekomunikacyjnych z zachowaniem dotychczasowej funkcji podstawowej

35. Dla terenu oznaczonego symbolem US 3 ustala się
    A/ tereny usług publicznych – sportu i rekreacji
    B/ ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu
    C/ dopuszcza się budowę nowych obiektów z zachowaniem dominującej funkcji usługowej z założeniem zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi
    D/ w granicach terenu wyznaczyć miejsca postoju dla samochodów osobowych w ilości wynikającej z aktualnych potrzeb

36. Dla terenu oznaczonego symbolem UPC 1 ustala się
    A/ teren usług publicznych lub komercyjnych nieuciążliwych
    B/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji 2
    C/ usytuowanie, co najmniej 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jeden lokal usługowy

37. Dla terenu oznaczonego symbolem MW 2 ustala się
    A/ teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności
    B/ przeznaczenie terenu i sposób dotychczasowego użytkowania bez zmian
    c/ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną i izolacyjną na granicy terenu
    D/ obsługa komunikacyjna od ulicy lokalnej KD.G.KL1/2

38. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 4 ustala się
    A/ teren usług komercyjnych, handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii
    B/ dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem funkcji usługowej
    c/ ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo
    D/ ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną i izolacyjną na granicy terenu
    E/dopuszcza się lokalizację nowych obiektów usługowych o architekturze niekolidującej z istniejącymi obiektami
    F/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.G.KL1/2
    G/ maksymalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji

39. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 6 ustala się
    A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
    B/ utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane
    C/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy działki z ulica zbiorczą KD.P.KZ1/2
    D/ dopuszcza się funkcje towarzyszące - usługi nieuciążliwe, wbudowane w części parterowej
    E/ kalenicowy układ zabudowy

40. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 7 ustala się

A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bliźniaczej i wolnostojącej
B/ utrzymuje się dotychczasowy podział na działki budowlane
C/ działki Nr 1015/129 i 1015/130 przeznacza się pod zabudowę bliźniaczą
D/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy działki z ulica zbiorczą KD.P.KZ1/2
E/ dostępność komunikacyjna do ulicy lokalnej KD. G.KD1/2

41. Dla terenu oznaczonego symbolem MW 1 ustala się
a/ teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, niskiej intensywności zabudowy oraz zabudowy gospodarczo - garażowej
B/ dopuszcza się modernizacje istniejącej architektury obiektów mieszkalnych
C/ istniejące budynki gospodarcze i garażowe utrzymać w należytym stanie technicznym oraz usunąć obiekty kolidujące z prawidłowym zagospodarowaniem terenu
D/ na terenie wolnym od zabudowy obowiązuje lokalizacja zabudowy mieszkaniowej o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych
E/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych w parterach budynków
F/ nieprzekraczalna linia zabudowy obiektów mieszkalnych 30.0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej Nr 328 KD nieprzekraczalna.KZ1/2
G/ nieprzekraczalna linia zabudowy innych obiektów 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej
H/ dostępność komunikacyjna od ulicy lokalnej KD.G.KD1/2

42. Dla terenu oznaczonego symbolem RO 1 ustala się
A/ teren ogrodów działkowych
B/ użytkowanie istniejących ogrodów działkowych bez zmian

43. Dla terenu oznaczonego symbolem WZ 2 ustala się
A/ teren urządzeń zaopatrzenia w wodę
B/ do czasu realizacji wodociągu gminnego utrzymanie dotychczasowych istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę

44. Dla terenu oznaczonego symbolem TAG 2 ustala się
A/ teren aktywizacji gospodarczej
B/ dopuszcza się użytkowanie istniejących obiektów zgodnie z ich wcześniejszym przeznaczeniem
C/ dopuszcza się przeznaczenie terenu pod usługi, składy, przemysł nieuciążliwy, przetwórstwo i handel hurtowy
D/ ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią w ilości nie mniejszej niż 20 % powierzchni terenu
E/ obsługa komunikacyjna terenu od istniejącej drogi dojazdowej KD.G.KD1/2

45. Dla terenu oznaczonego symbolem MN7a ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania terenu bez zmian

46. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 5 ustala się
A/ teren usług komercyjnych – handlu i gastronomii
B/ dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem funkcji usługowej
C/ ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przybywających oraz zagospodarowania terenu zielenią urządzoną i izolacyjną

47. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/UC ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dodatkową funkcją usługową
B/ dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem dotychczasowej funkcji
C/ ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych

48. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 8 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ dopuszcza się lokalizacje usług komercyjnych nieuciążliwych, zlokalizowanych w parterach istniejących budynków lub jako obiekty wolnostojące względnie dobudowane
c/ w granicach działek budowlanych dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji a także rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych z zachowaniem następujących warunków; minimalna wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z dopuszczeniem jako trzeciej kondygnacji użytkowego poddasza, zakaz stosowania dachów z przesuniętą kalenica
D/ dopuszcza się podział wtórny na działki zabudowy mieszkalnej o powierzchni nie mniejszej niż 750 m2 z możliwością wprowadzenia usług nieuciążliwych lub nieprzekraczających granic działki swoją uciążliwością, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, minimalna szerokość działki winna wynosić 18.0 m

E/ nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów nowych w istniejącej linii zabudowy
F/ w przypadku lokalizacji funkcji usługowej ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych

49. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 10 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ utrzymanie dotychczasowych podziałów na działki budowlane
C/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15.0 m od linii rozgraniczając ulicy KD.G.KL1/2
D/ wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 10.0 m od strony ulicy KD.G.KL1/2

50. Dla terenu oznaczonego symbolem UPC 2 ustala się
A/ teren usług publicznych lub komercyjnych – handlu, gastronomii, turystyki
B/ dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą – mieszkalnictwo jednorodzinne lokalizowane na drugiej kondygnacji obiektu usługowego
C/ układ zabudowy kalenicowy
D/ nieprzekraczalna linia zabudowy 8.0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD.G.KL1/2
E/ obowiązuje wyznaczenie w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych

51. Dla terenu oznaczonego symbolem UPC 3 ustala się
A/ teren usług publicznych lub komercyjnych nieuciążliwych – oświaty, kultury i sportu
B/ nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy KD.G.KL1/2
C/ maksymalna wysokość zabudowy 10.0 m

52. Dla terenu oznaczonego symbolem UC 6 ustala się
A/ teren usług komercyjnych
B/ istniejący obiekt adaptowany w całości na usługi komercyjne
C/ ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych

53. Dla ternu oznaczonego symbolem UI ustala się
A/ teren usług publicznych – teren obiektów straży pożarnej
B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego użytkowania terenu bez zmian

54. Dla terenu oznaczonego symbolem UO ustala się
A/ teren usług publicznych oświaty
B/ teren istniejącej szkoły
C/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego użytkowania terenu bez zmian

55. Dla terenu oznaczonego symbolem ML 9 ustala się
A/ teren zabudowy letniskowej
B/ zachowuje się dotychczasowy podział na działki rekreacyjne
C/ nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0 m od linii rozgraniczającej ulic dojazdowych KD.G.Kl1/2
D/ powierzchnia domu letniskowego nie powinna przekroczyć 50 m2 powierzchni użytkowej
E/ nieprzekraczalna liczba kondygnacji nadziemnych 1
F/ dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylenia do 60 stopni, pokryty dachówką lub materiałem emitującym dachówkę
G/ ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1.50 m

56. Dla terenu oznaczonego symbolem RL 4 ustala się
A/ teren lasu o funkcji wypoczynkowej
B/ wprowadza się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi

57. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC ustala się
A/ teren istniejącego cmentarza
B/ szerokość strefy ochrony sanitarnej 50 m
C/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego użytkowania terenu bez zmian

58. Dla terenu oznaczonego symbolem AUT 3 ustala się
A/ teren aktywizacji usług rekreacyjno – wypoczynkowych
B/ do czasu zakończenia powierzchniowej eksploatacji żwiru nie dopuszcza się podziału terenu na działki rekreacyjne
C/ dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo – rekreacyjnych
D/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych handlu i gastronomii
E/ wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji
F/ dostępność komunikacyjna terenu od drogi dojazdowej

59. Dla terenu oznaczonego symbolem MR/MN ustala się

A/ teren zabudowy zagrodowej
B/ istniejąca funkcja dodatkowa – zabudowa jednorodzinna
C/ dopuszcza się modernizację, przebudowę istniejących obiektów lub budowę nowych obiektów o funkcjach zabudowy jednorodzinnej

60. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 11 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ podział terenu na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 25.0 m
C/ minimalna wysokość podsadowienia posadzki parteru 1.0 m powyżej poziomu jezdni ulicy lokalnej KD.G.KL1/2
D/ nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KD.G.KL1/2

61. Dla terenu oznaczonego symbolem RO 2 ustala się
A/ teren upraw ogrodowych
B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania bez zmian
C/ obowiązek zachowania starodrzewu

62. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 12 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług komercyjnych
C/ podział ternu niezabudowanego na działki budowlane o szerokości nie mniejszej niż 20.0 m
D/ nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KD.G.KD1/2

63. Dla terenu oznaczonego symbolem TAG 3 ustala się
A/ teren aktywizacji gospodarczej
b/ ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny usług, baz i składów, przemysłu nieuciążliwego i przetwórstwa, handlu hurtowego i logistyki
C/ dopuszcza się lokalizacje usług innych, których uciążliwość nie przekroczy granic własnej działki
D/ dopuszcza się jako funkcje towarzysząca urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej
e/ dopuszcza się dokonanie innych podziałów terenu niż na rysunku planu z wyjątkiem wyznaczonych dróg dojazdowych
F/ obsługa komunikacyjna terenu od dróg dojazdowych wyznaczonych na zapleczu terenów aktywizacji gospodarczej
G/ ustala się nieprzekraczalna linię zabudowy 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej Nr 328
H/ nieprzekraczalna linia zabudowy 8.0 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych

64. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 14 ustala się
A /teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania bez zmian

65. Dla terenu oznaczonego symbolem UK1i UK2 ustala się
a/ teren usług publicznych sakralnych
B/ przeznaczenie i sposób dotychczasowego zagospodarowania bez zmian
C/ uzupełniające nasadzenia zieleni wysokiej ozdobnej w granicach działki
D/ teren UK1 – teren kościoła
E/ teren UK2 – teren kaplicy

66. Dla terenu oznaczonego symbolem PBS 2 ustala się
A/ teren przemysłu nieuciążliwego i magazynów
b/ rodzaj obecnie prowadzonej działalności oraz stosowane technologie nie mogą powodować ustanowienia stref ograniczonego użytkowania na terenach bezpośrednio przyległych
C/ obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu i zieleni wysokiej
D/ obsługa komunikacyjna od drogi dojazdowej KD.G.KD1/2
E/ nieprzekraczalna linia zabudowy / istniejąca / 5.0 m w odległości od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej

67. Dla terenu oznaczonego symbolem ZI 1 ustala się
A/ teren zieleni izolacyjnej
B/ obowiązek zachowania starodrzewu i zieleni wysokiej
C/ obowiązek utrzymania w należytym stanie pomnika przyrody / dąb szypułkowy /

68. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 15 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
B/ utrzymanie dotychczasowych podziałów na działki budowlane
C/ nieprzekraczalna linia zabudowy 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KD. D ½
D/ teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej – wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniom z Państwowa Służbą Ochrony Zabytków

69. Dla terenu oznaczonego symbolem MN 16 ustala się
A/ teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej
b/ dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych o uciążliwości nie wykraczającej poza teren działki
C/ dopuszcza się inny podział terenu na działki budowlane od zaproponowanego w planie
D/ dostępność komunikacyjna od drogi gminnej KD.G.KL1/2 i drogi dojazdowej KD.G.KD1/2
E/ poziom podsadowienia parteru budynku min. 1.20 m z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych
F/ nieprzekraczalna linia zabudowy 8.0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD.G.KL1/2
G/ ogrodzenie ażurowe o wysokości nieprzekraczającej 1.50 m

70. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP 2 ustala się
a/ teren zieleni parkowej o walorach zabytkowych
b/ park otoczyć opieką konserwatorską wg granic strefy ochrony konserwatorskiej naniesionej na planie
C/ wymóg zabiegów pielęgnacyjnych istniejącego drzewostanu
D/ odtworzenie układu dróg i ścieżek przywracającego zabytkową kompozycję parku
E/ oczyszczenie stawów i renowacja trawników oraz usunięcie samosiejek
F/ oczyszczenie ruin pałacu z wysypiska gruzu i odtworzenie jego fundamentów w poziomie terenu
G/ wyeksponowanie zachowanych nielicznych elementów architektury ogrodowej
H/ dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o charakterze parkowym po uzyskaniu zgody Państwowej Służby Ochrony Zabytków

71. Dla terenu oznaczonego symbolem MR ustala się
A/ teren zabudowy zagrodowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną
B/ dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowych obiektów, podporządkowanych podstawowej funkcji terenu

72. Dla terenu oznaczonego symbolem RP ustala się
A/ teren użytków rolnych – uprawy polowe
B/ ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną
C/ dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami
D/ dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza aktualną średnia powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie Chojnów.
E/ dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych ( gospodarczych )

73. Dla terenu oznaczonego symbolem RZ ustala się
A/ teren łąk i pastwisk – tereny trwałych użytków rolnych
B/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych niezwiązanych z produkcją rolną
C/ dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnej infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami

74. Dla terenu oznaczonego symbolem RL ustala się
A/ teren lasów i zadrzewień
B/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną
C/ ochronę terenów zalesionych i zadrzewionych przed zmianą sposobu użytkowania w tym przed wycinką drzewostanu i przeznaczania terenu na cele rolne

75. Dla ternu oznaczonego symbolem W ustala się
A/ tereny wód otwartych

76. Dla terenu oznaczonego symbolem EE ustala się
A/ tereny urządzeń elektroenergetycznych ( stacje transformatorowe )

77. Dla terenu oznaczonego symbolem ZI ustala się
A/ tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz wokół terenów działalności produkcyjno – wytwórczej, baz, składów i magazynów
B/ zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych
C/ zakaz upraw roślin do konsumpcji
D/ lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, przylegających do terenów kolejowych powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi

## Rozdział 4.

## Przepisy przejściowe i końcowe

§ 11.

3. Do czasu realizacji ustaleń planu dla poszczególnych terenów o których mowa w Rozdziale 3, tereny te pozostają w obecnym użytkowaniu.

4. Jeżeli właściciel zbywa nieruchomość, której wartość skutkiem uchwalenia planu wzrosła, Wójt Gminy Chojnów pobiera decyzją, jednorazową opłatę wynoszącą.....% wzrostu wartości nieruchomości.
5. Zobowiązuje się realizatorów planu do zapewnienia na czas robót ziemnych nadzoru archeologicznego oraz finansowania ratowniczych robót archeologicznych

§12

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są przepisem gminnym i stanowią podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem

§ 13

Dla obszaru objętego planem:

1. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów uchwalonego uchwałą Nr XIX/73/87 Gminnej Rady Narodowej w Chojnowie z dnia 18 grudnia 1987 r.
2. Z dniem wejścia planu w życie tracą moc decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, sprzeczne z ustaleniami niniejszego planu

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Chojnów

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego