RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

UCHWAŁA NR XXXIV.250.2021
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 1 kwietnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów

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

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

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

4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN-1**, **MN-2**, **MN-3**, **MN-4**, **MN-5**, **MN-6**, **MN-7**, **MN-8**, **MN-9**, **MN-10**, **MN-11**, **MN-12**, **MN-13**, **MN-14**, **MN-15**, **MN-16**, **MN-17**, **MN-18**, **MN-19**, **MN-20**, **MN-21**, **MN-22**, **MN-23**, **MN-24**, **MN-25**, **MN-26**, **MN-27**, **MN-28**, **MN-29** i **MN-30**,

b) tereny zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, oznaczone symbolami: **MN/RM-1**, **MN/RM-2**, **MN/RM-3**, **MN/RM-4** i **MN/RM-5**,

c) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **MU-1**, **MU-2**, **MU-3**, **MU-4**, **MU-5**, **MU-6**, **MU-7**, **MU-8**, **MU-9**, **MU-10**, **MU-11**, **MU-12**, **MU-13**, **MU-14**, **MU-15**, **MU-16**, **MU-17**, **MU-18**, i **MU-19**,

d) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej, oznaczone symbolami: **MU/RM-1**, **MU/RM-2**, **MU/RM-3**, **MU/RM-4**, **MU/RM-5**, **MU/RM-6**, **MU/RM-7**, **MU/RM-8**, **MU/RM-9**, **MU/RM-10** i **MU/RM-11**,

e) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U-1** i **U-2**,

f) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **US-1** i **US-2**,

g) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **RM-1**, **RM-2**, **RM-3**, **RM-4**, **RM-5**, **RM-6**, **RM-7**, **RM-8**, **RM-9**, **RM-10**, **RM-11** i **RM-12**,

h) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R-1**, **R-2**, **R-3**, **R-4**, **R-5**, **R-6** i **R-7**,

i) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**,

j) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **KS**,

k) tereny dróg publicznych:

- droga klasy głównej, oznaczona symbolem **KDG**,

- droga klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KDL**,

- drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3**, **KDD-4**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7** i **KDD-8**,

l) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW-1**, **KDW-2**, **KDW-3**, **KDW-4**, **KDW-5**, **KDW-6**, **KDW-7**, **KDW-8**, **KDW-9**, **KDW-10**, **KDW-11**, **KDW-12**, **KDW-13**, **KDW-14**, **KDW-15**, **KDW-16**, **KDW-17**, **KDW-18**, **KDW-19**, **KDW-20**, **KDW-21** i **KDW-22**,

m) teren infrastruktury technicznej - urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem **E**;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) oznaczenia wymiarowe w metrach;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

7) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m i 150 m.

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

1) granica obrębów ewidencyjnych;

2) istniejący gazociąg średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa;

3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV;

4) proponowane podziały na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;

2) **gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego regionu oraz uczestniczenia w życiu wsi;

3) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć nie więcej niż dwa lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy lub wolnostojące budynki mieszkalne o nie więcej niż dwóch lokalach mieszkalnych, przy czym mieszkania towarzyszące nie mogą występować na terenie samodzielnie i nie mogą stanowić więcej niż 40% zabudowy terenu lub 40% sposobu użytkowania danego budynku;

4) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:

a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

7) **powierzchni użytkowej** - należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części), mierzoną po wewnętrznej długości ścian na poziomie podłogi, za wyjątkiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz części kondygnacji o wysokości w świetle od 1,4 m do 2,2 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,4 m, powierzchnię tę pomija się;

8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,

c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

10) **przeznaczeniu terenu**:

a) **podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w przepisach szczegółowych uchwały sposób przeznaczenia wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi,

b) **uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

11) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;

12) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar o zasięgu odpowiednio 50 m i 150 m, licząc od granicy terenu Cmentarza Komunalnego w Chojnowie, przy ul. Parkowej (w jego części objętej ustaleniami planu), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w ustaleniach planu;

13) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw oraz służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska);

14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (piekarnie, cukiernie, restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisy, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;

15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

16) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków określaną zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla pozostałych obiektów budowlanych - wysokość mierzoną pomiędzy poziomem terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany, a najwyższym punktem konstrukcji tego obiektu;

17) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków, o ile z przepisów szczegółowych uchwały nie wynika inaczej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w tym budynków garażowych i gospodarczych;

2) obowiązuje, z wyłączeniem terenów: **U-1**, **U-2**, **US-1**, **US-2**, **KS** i **E** stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów;

3) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

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

   a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) dla nowej zabudowy obowiązuje nawiązanie nowej zabudowy do historycznej zabudowy, o której mowa w pkt 2, w zakresie rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachu zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonych;

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

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

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

§ 9. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wysokość technicznych obiektów elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych oraz kolejowych, takich jak: napowietrzne linie, sieci trakcyjne i wolno stojące maszty antenowe (wraz ze wsporczymi elementami konstrukcyjnymi i instalacjami odgromowymi) nie może przekraczać 25 m;

3) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających sposobem ukształtowania dachu, materiałem pokrycia dachu, swym usytuowaniem na działce, wysokością i gabarytami, a także wskaźnikami zagospodarowania terenu (wskaźnikami: minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej) wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

4) niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się wprowadzenie w połaciach dachów lukarn i okien połaciowych, a także dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand - zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

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

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

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 18 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 1 m;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 800 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2 m²;

3) obowiązuje zachowanie kąta nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

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

1) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza:

a) o zasięgu 150 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej teren **MU-1** oraz cześć terenów: **MN-2**, **MN-3**, **U-1**, **R-7**, **KDG** i **KDW-2** obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,

b) o zasięgu 50 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej cześć terenów: **MU-1**, **R-7** i **KDG**, zakazuje się sytuowania nowych: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) w granicach terenów: **MU/RM-2**, **MU-8**, **MU-13**, **MU-16**, **MU-18**, **MU-19**, **RM-11**, **KDG**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDW-19**, **E** i **R-7** uwzględnia się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w związku z którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;

3) w granicach terenów: **MN-8**, **MN-9**, **MU-6**, **MU-8**, **MU-16**, **RM-11**, **KDG**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7**, **KDD-8**, **KDW-2**, **KDW-6**, **KDW-17**, **KDW-18**, **KDW-20** i **R-7** przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, w tym:

a) ograniczenia wynikające z wyznaczonej dla gazociągu na okres jego użytkowania strefy kontrolowanej o szerokości 1 m, 0,5 m na stronę, licząc od osi gazociągu,

b) zakaz sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 3 m, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

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

1) układ komunikacyjny stanowią:

a) drogi publiczne:

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

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

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

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

a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów;

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

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

a) na drogach publicznych oraz w strefach ruchu i w strefach zamieszkania - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na pozostałych terenach objętych planem, o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej, w ilości co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż jedno miejsce, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 5.

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

1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:

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

b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;

2) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:

a) sieci wodociągowej z ujęciem wody, przy czym dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1 lit. a,

b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych - na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,

c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,

d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,

e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów;

3) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych o maksymalnym napięciu do 20 kV, sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, urządzeń melioracyjnych, a także sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się kablowanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

5) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

6) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, wynikające z lokalizacji na tych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;

8) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz przepisach szczegółowych uchwały:

a) lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, zespoły zaworowo-upustowe, pompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie spowoduje naruszenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń, o których mowa w lit. a., o parametrach powierzchni i geometrii działek dostosowanych do funkcji i wymogów technicznych lokalizacji tych urządzeń;

10) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru;

11) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

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

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie **MN-29** oraz na części terenu **MN-27**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

   a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, przy czym na terenie **MN-27**, w części tego terenu położonej poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym,

   b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

      - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,

      - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;

      - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

      - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,

   c) dla budynków gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenu **MN-29** oraz na części terenu **MN-27**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

   d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat wysokość nie może przekraczać 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,

   e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

   f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku (lub jednego segmentu):

      - 18 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu tejże działki do 24 m,

      - 35 m - dla działek budowlanych o szerokości frontu tejże działki przekraczającej 24 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

   a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,

   b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

      - 2 stanowiska na jedno mieszkanie,

      - jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska,

- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

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

a) dla terenów **MN-2** i **MN-3** w ich części położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1 lit. a,

b) dla terenów **MN-8** i **MN-9**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

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

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych - wyłącznie w zakresie utrzymania i modernizacji istniejących gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem działalności gospodarstw agroturystycznych;

2) zasady ochrony środowiska:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;

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

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych,

b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;

- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,

c) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych na terenach: **MN/RM-2**, **MN/RM-3**, **MN/RM-4** oraz na części terenu **MN/RM-5**, położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują zasady kształtowania dachów, o których mowa w lit. b,

d) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenów, o których mowa w lit. c, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

g) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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

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

1) przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowo-usługowa, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz prowadzeniu działalności gospodarczej, przy czym:

a) dopuszcza się:

- usługi nieuciążliwe,
- zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,
- sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne;

b) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej w formie budynków, w których funkcje mieszkalne i usługowe mogą występować w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób ich użytkowania, przy ograniczeniu dopuszczalnej liczby wydzielonych w danym budynku lokali mieszkalnych do nie więcej niż dwóch;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenie **MU-17**, położonym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa:

- w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkaniowych i usługowych oraz garażowych i gospodarczych na terenach: **MU-1**, **MU-2**, **MU-3**, **MU-4**, **MU-5**, **MU-6**, **MU-7**, **MU-8**, **MU-9**, **MU-10**, **MU-11**, **MU-12**, **MU-13**, **MU-14**, **MU-15**, **MU-16**, **MU-17**, **MU-18**,
- w układzie wolnostojącym, bliźniaczym i szeregowym lub w formie zgrupowania budynków mieszkaniowych i usługowych oraz garażowych i gospodarczych na terenie **MU-19**,

b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
- o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,

c) dla budynków usługowych oraz dla budynków gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenu **MU-17** położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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

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

a) dla terenu **MU-1** położonego w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,

b) dla terenów: **MU-8**, **MU-13**, **MU-16**, **MU-18** i **MU-19** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez te tereny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

c) dla terenów: **MU-6**, **MU-8** i **MU-16**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów;

d) na terenie **MU-16** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

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

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa, służąca zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych oraz prowadzeniu działalności gospodarczej, w ramach której:

- dopuszcza się: usługi nieuciążliwe, zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki, a także sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne,
- dopuszcza się realizację zabudowy w formie budynków, w których funkcje mieszkalne i usługowe mogą występować w dowolnych proporcjach lub stanowić zamienny sposób ich użytkowania, przy ograniczeniu dopuszczalnej liczby wydzielonych w danym budynku lokali mieszkalnych do nie więcej niż dwóch,

b) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych - wyłącznie w zakresie utrzymania i modernizacji istniejących gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem działalności gospodarstw agroturystycznych;

2) zasady ochrony środowiska:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 5 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na terenach **MU/RM-9**, **MU/RM-10** oraz na części terenu **MU/RM-11** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowanych budynków mieszkalnych i usługowych oraz inwentarskich, gospodarczych i garażowych,

b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych, a na terenach zlokalizowanych poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej dopuszcza się także dachy wielospadowe;
- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
- o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,

c) dla budynków usługowych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych, z wyłączeniem terenów **MU/RM-9** i **MU/RM-10** oraz części terenu **MU/RM-11** położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

5) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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

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

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

1) przeznaczenie terenów - zabudowa usługowa, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie handlu oraz usług, w tym:

a) usługi nieuciążliwe,

b) zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne,

c) sprzedaży, wynajem i serwis maszyn i urządzeń oraz usługi do nich podobne,

d) mieszkania towarzyszące;

2) zasady ochrony środowiska - w przypadku realizacji mieszkań towarzyszących obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) kształtowania zabudowy:

a) ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych, mieszkalnych oraz gospodarczych i garażowych,

b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

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

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

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

1) przeznaczenie terenów: sport i rekreacja, przez co rozumie się zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych, takie jak: wielofunkcyjne hale sportowe, boiska i bieżnie o nawierzchniach naturalnych i syntetycznych, a także pozostałe zewnętrzne urządzenia treningowe oraz terenowe urządzenia sportowe i place zabaw, wraz z trybunami i niezbędnym zapleczem administracyjnym, socjalnym, higieniczno-sanitarnym, magazynowym i technicznym, przy czym dopuszcza się towarzyszące:

a) usługi rehabilitacyjne i odnowy biologicznej,

b) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach usług sportu i rekreacji lub stanowiących zaplecze tych obiektów, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w zakresie:

- handlu detalicznego obejmującego: sprzęt sportowy, rekreacyjny i turystyczny, artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasę i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości,
- najmu, obejmującego wypożyczanie i serwis sprzętu sportowego, rekreacyjnego i turystycznego,
- gastronomii;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych,

b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, w tym hal pneumatycznych, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 80 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,5,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1) przeznaczenie terenów - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt w obsadzie przekraczającej 10 DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) oraz hodowli zwierząt futerkowych, z wyłączeniem hodowli zwierząt domowych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych i garażowych,

b) dla budynków mieszkalnych obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:

- o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych lub wielospadowych;
- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
- o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,

c) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

f) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie,
- 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

a) dla terenu **RM-11** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

b) dla terenu **RM-11** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez ten teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

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

1) przeznaczenie terenów - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 4:

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dla budowli rolniczych, o których mowa w pkt 4 lit. c, przekrytych dachem, takich jak wiaty, dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45° (w tym dachów płaskich), na których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia,

b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym maksymalna wysokość budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, a także budowli oraz instalacji do nich podobnych, nie może przekraczać 15 m;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno–spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,

b) oprócz zakazów określonych w lit. a, na terenach: **R-1**, **R-2**, **R-3**, **R-4** i **R-5** obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) na terenach **R-6** i **R-7** dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych, przy czym:

- przy realizacji tych budowli należy zachować warunki wynikające z przepisów odrębnych,

- zakazuje się lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów, urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

d) dla części terenu **R-7** położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,

e) dla terenu **R-7** obowiązują ustalenia o§ 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

f) dla terenu **R-7** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez ten teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów,

g) na terenie **R-7** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych.

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

1) przeznaczenie terenu - lasy w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, przy czym:

a) zakaz obejmuje budynki wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;

b) dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych, miejsca składowania drewna, a także urządzenia turystyczne.

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

1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego oraz służące zaspokajaniu potrzeb podróżnych, w tym: stacja paliw, stanowiska postojowe (parkingi terenowe), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe i sanitarne, stanowiska obsługi pojazdów, towarzyszące obiekty gastronomiczno-handlowe oraz noclegowe (motele), przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące;

2) zasady ochrony środowiska - w przypadku realizacji mieszkań towarzyszących lub obiektów noclegowych obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) ustala się zabudowę w układzie wolnostojącym lub w formie zgrupowania budynków usługowych oraz gospodarczych i garażowych,

b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, z wyłączeniem stosowania jako pokrycia dachów: papy, blachy falistej i blachy trapezowej,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

d) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) w zakresie gabarytów obiektów ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków: 50 m;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 2 stanowiska na jedno mieszkanie towarzyszące,
- jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej, nie mniej niż 2 stanowiska,
- 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe,
- jedno stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5 lit. b - w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako droga klasy głównej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego - zgodnie z istniejącym stanem własności,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

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

a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich,

b) dla części terenu położonej w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,

c) obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

d) obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez teren gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

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

1) przeznaczenie terenu - droga publiczna w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określona na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako droga klasy lokalnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość drogi w jej liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich.

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

1) przeznaczenie terenów - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako drogi klasy dojazdowej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na części terenu **KDD-5** położonej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej, obowiązują ustalenia § 7 ust. 1;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 5 lit. a;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość dróg w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

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

a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów, urządzeń i instalacji związanych z obsługą i prowadzeniem transportu publicznego, a w szczególności zadaszonych wiat przystanków komunikacji autobusowej oraz elementów systemu informacji o przewozach pasażerskich,

b) dla terenów: **KDD-6**, **KDD-7** i **KDD-8** obowiązują ustalenia § 12 pkt 2, wynikające z przebiegu przez ten teren napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV,

c) dla terenów: **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-5**, **KDD-6**, **KDD-7** i **KDD-8** obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

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

1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4 lit. a;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w ich liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,

d) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązują ustalenia § 13 ust. 1 pkt 5 lit. a;

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

a) ustala się zakaz zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej,

b) dla części terenu **KDW-2** położonego w strefie ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują ustalenia § 12 pkt 1,

c) dla terenów: **KDW-2**, **KDW-6**, **KDW-17**, **KDW-18**, **KDW-19** i **KDW-20**, obowiązują ustalenia § 12 pkt 3, wynikające z przebiegu przez te tereny gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów.

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

1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia służące dystrybucji energii elektrycznej, ze szczególnym uwzględnieniem stacji transformatorowej 20/0,4 kV;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zachowanie formy architektonicznej istniejącej stacji transformatorowej, ze stromym, dwuspadowym dachem pokrytym dachówką ceramiczną,

b) z uwagi na ustalenia, o których mowa w lit. a, dla istniejącej stacji transformatorowej nie zachodzi potrzeba określenia wysokości zabudowy i linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,6,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

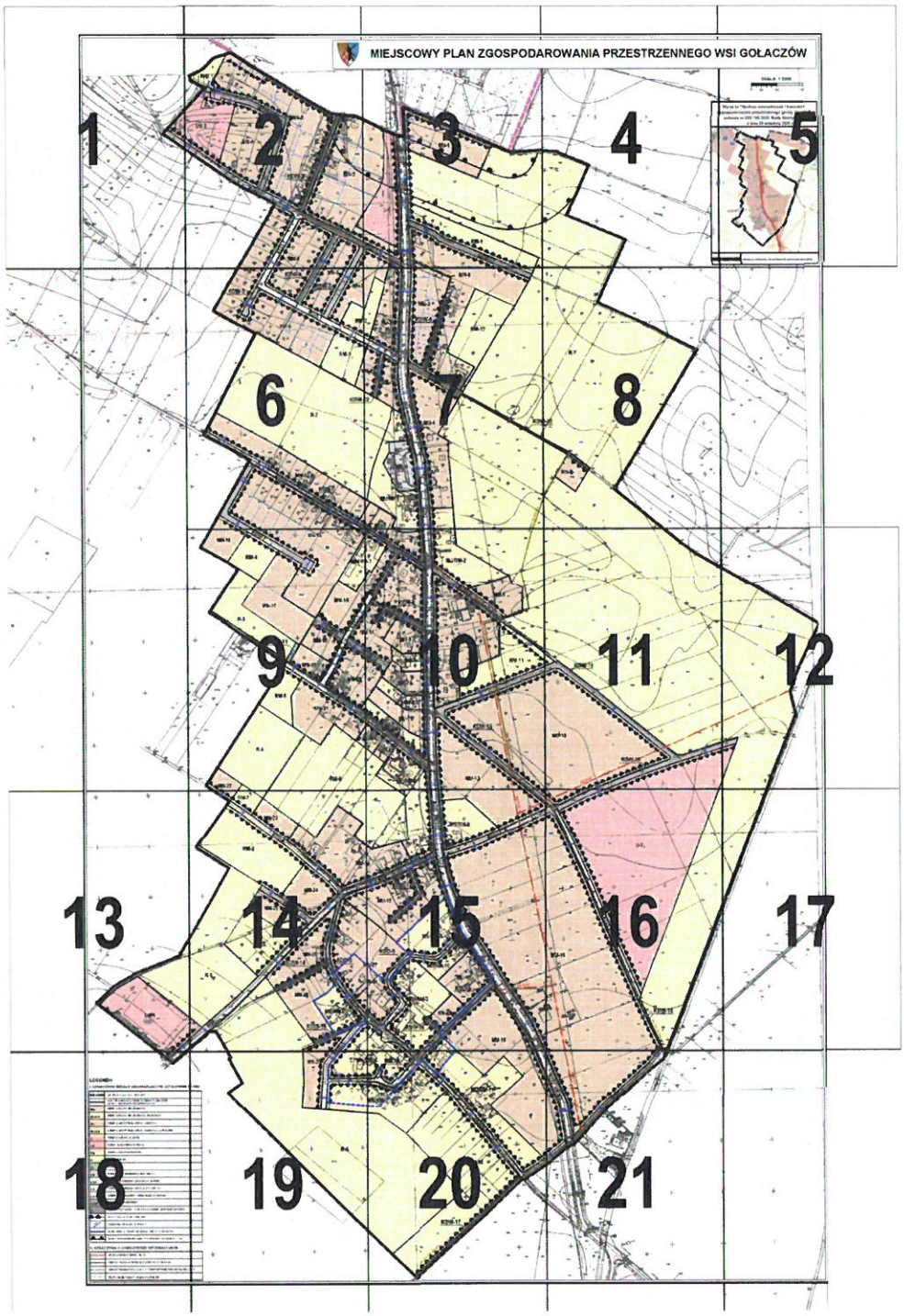
Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

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

Rysunek planu



LEGENDA

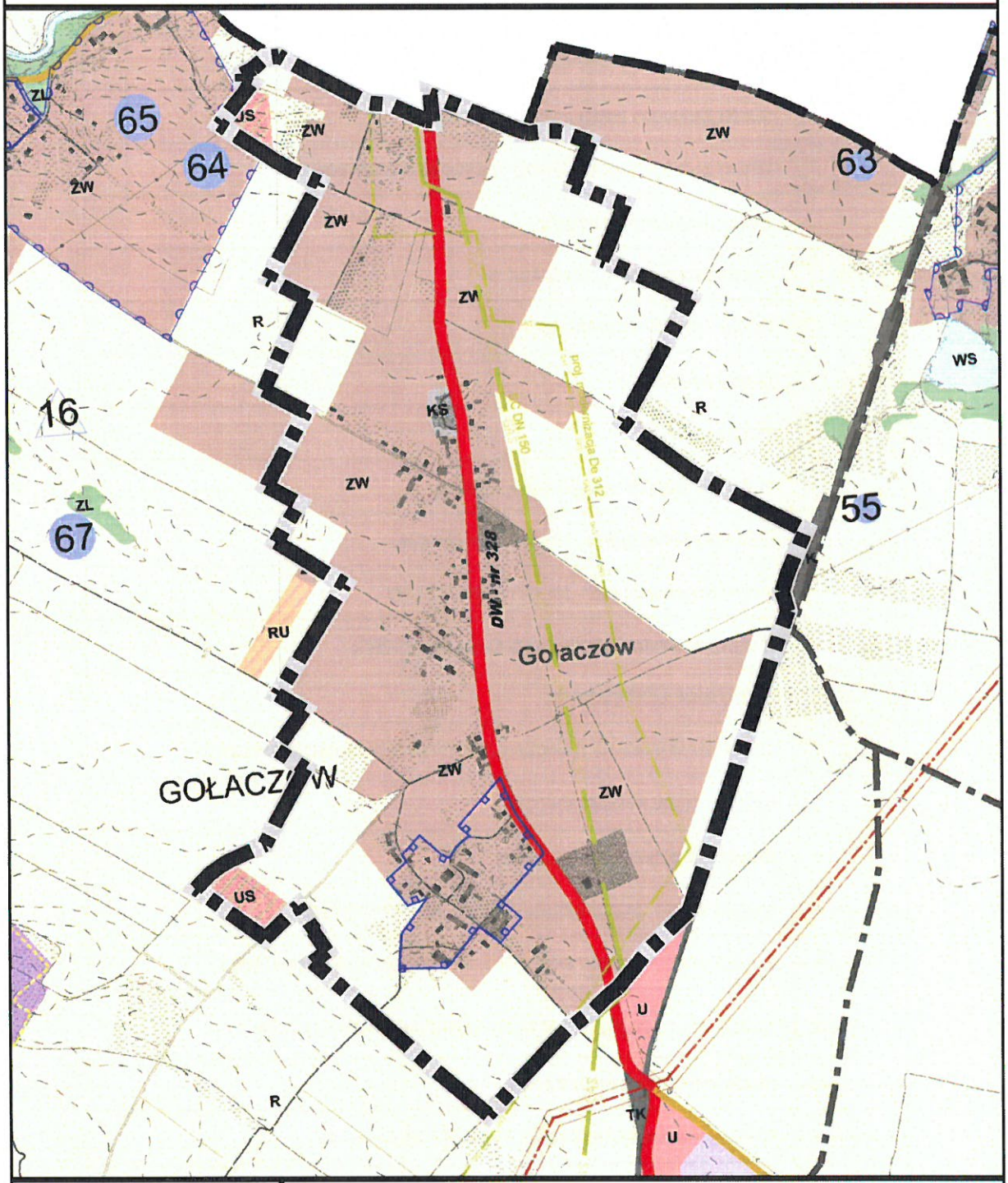
I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MN/RM	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
MU/RM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TEREN LASU
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
16,2	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O ZASIĘGU 50 m i 150 m

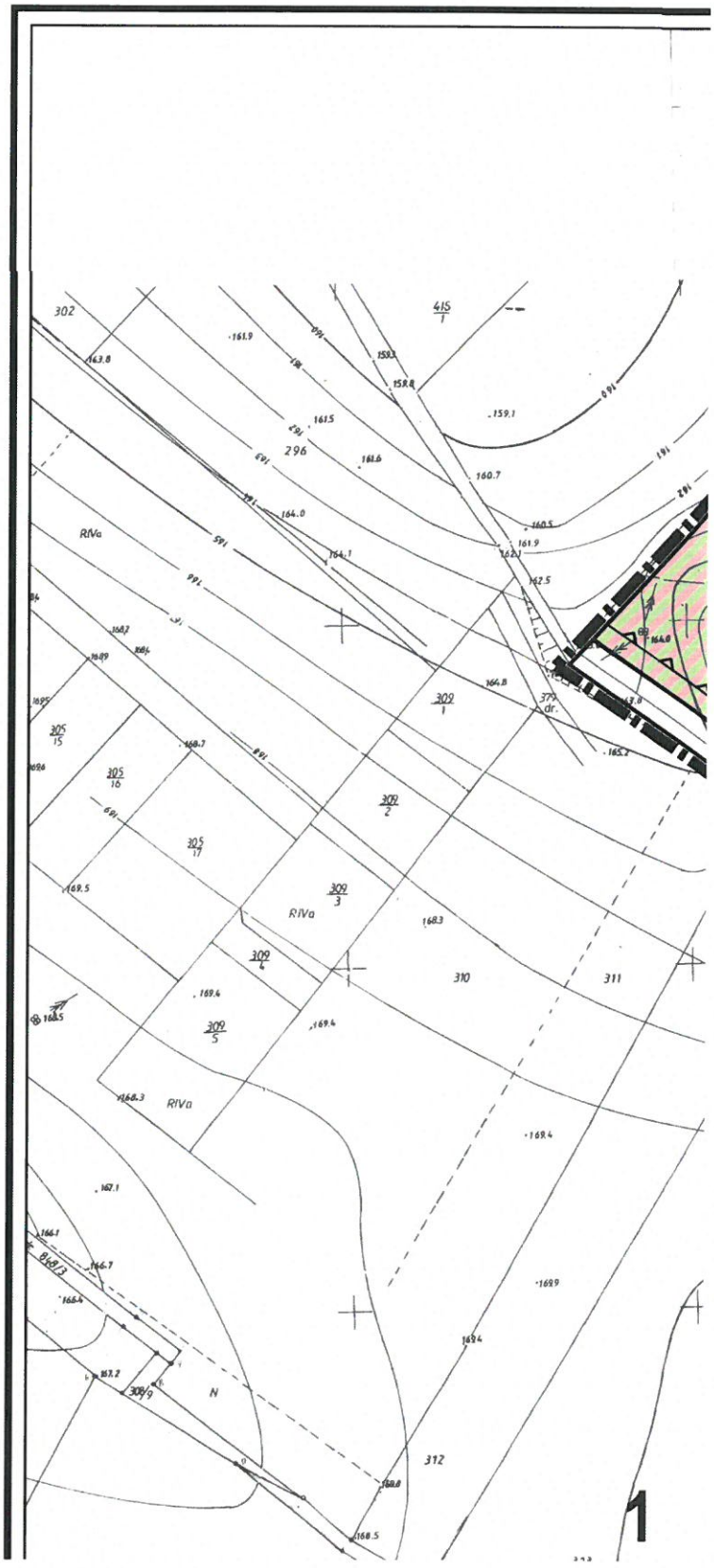
II. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

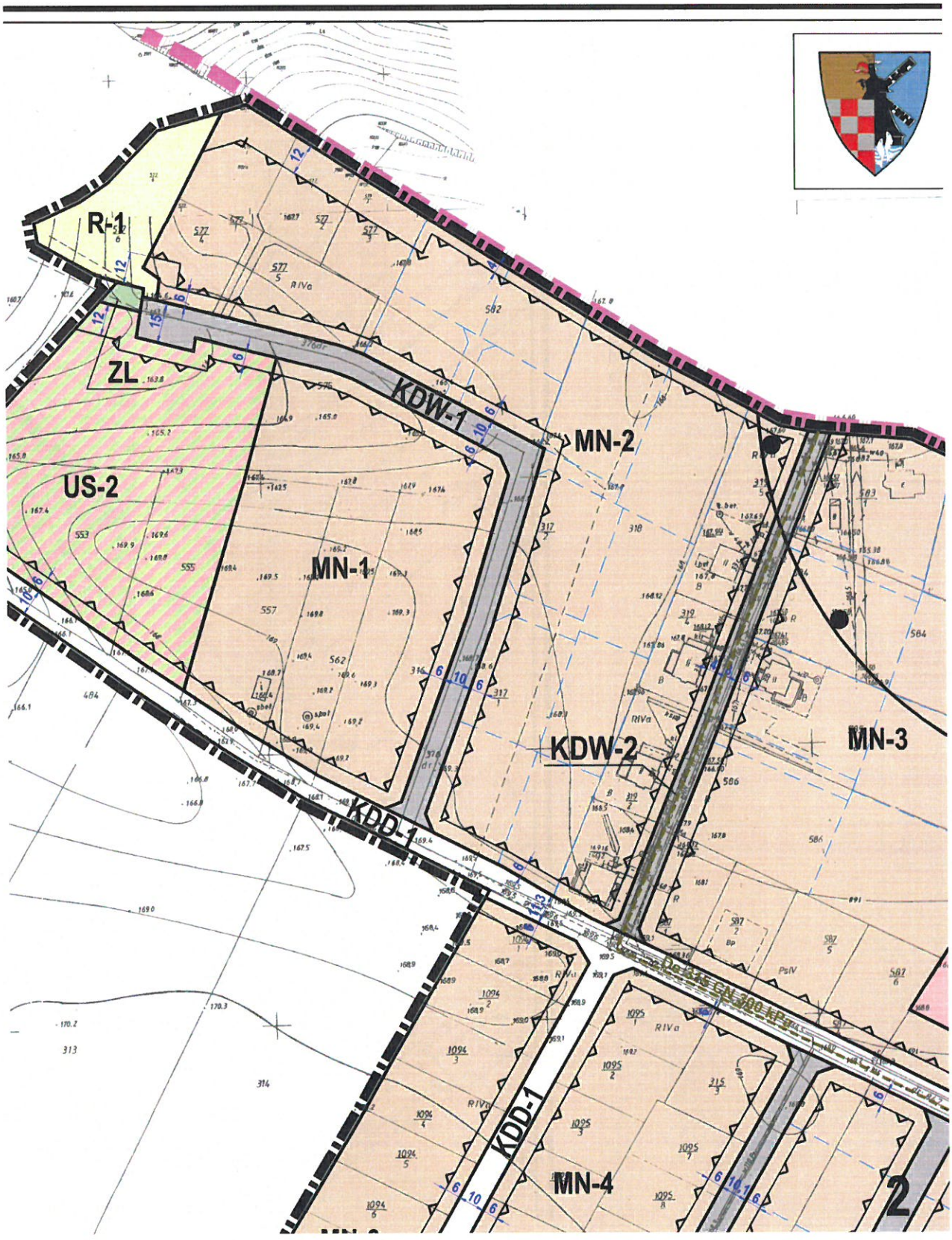
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 315 CN 300 kPa
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE

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

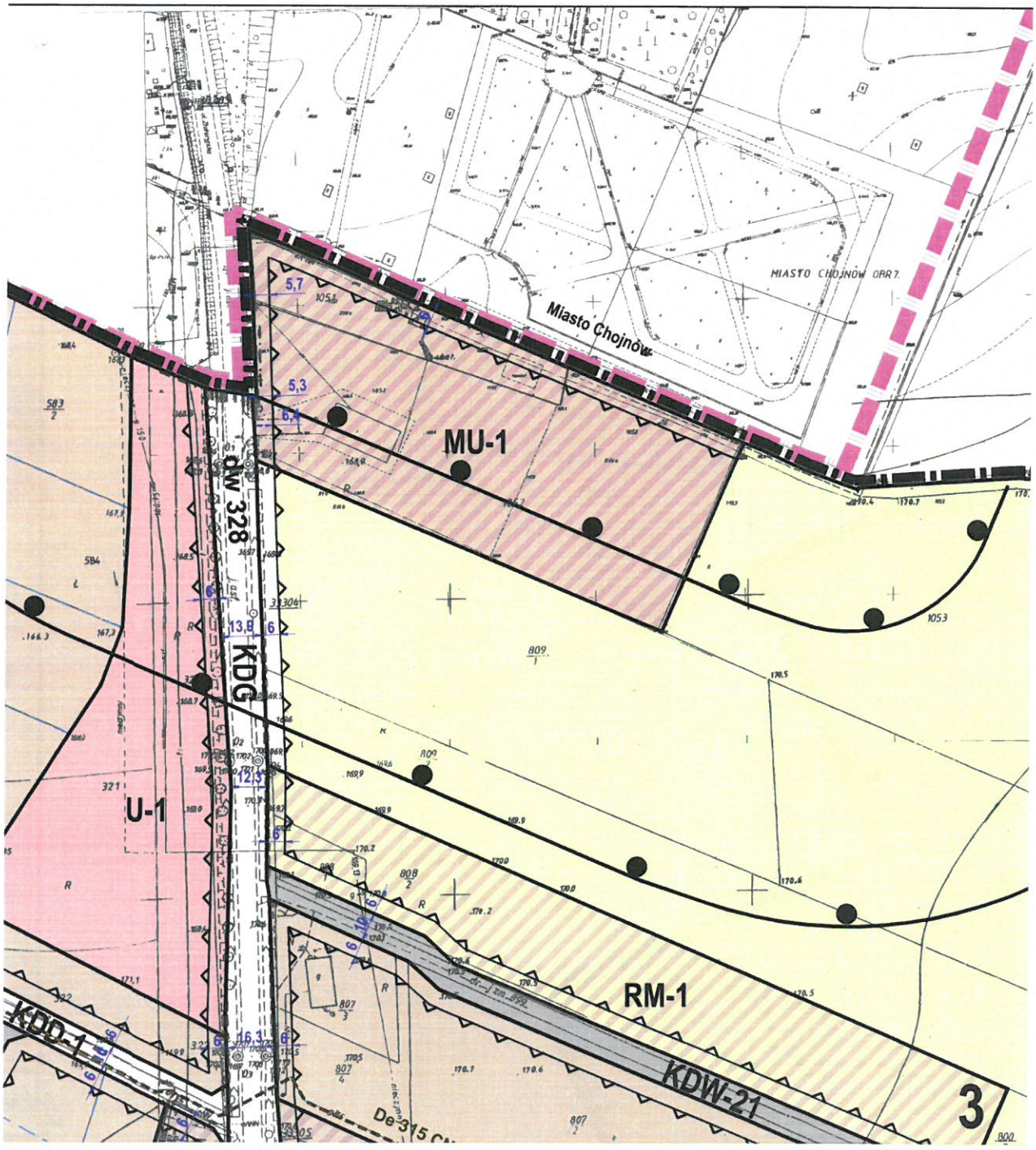


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

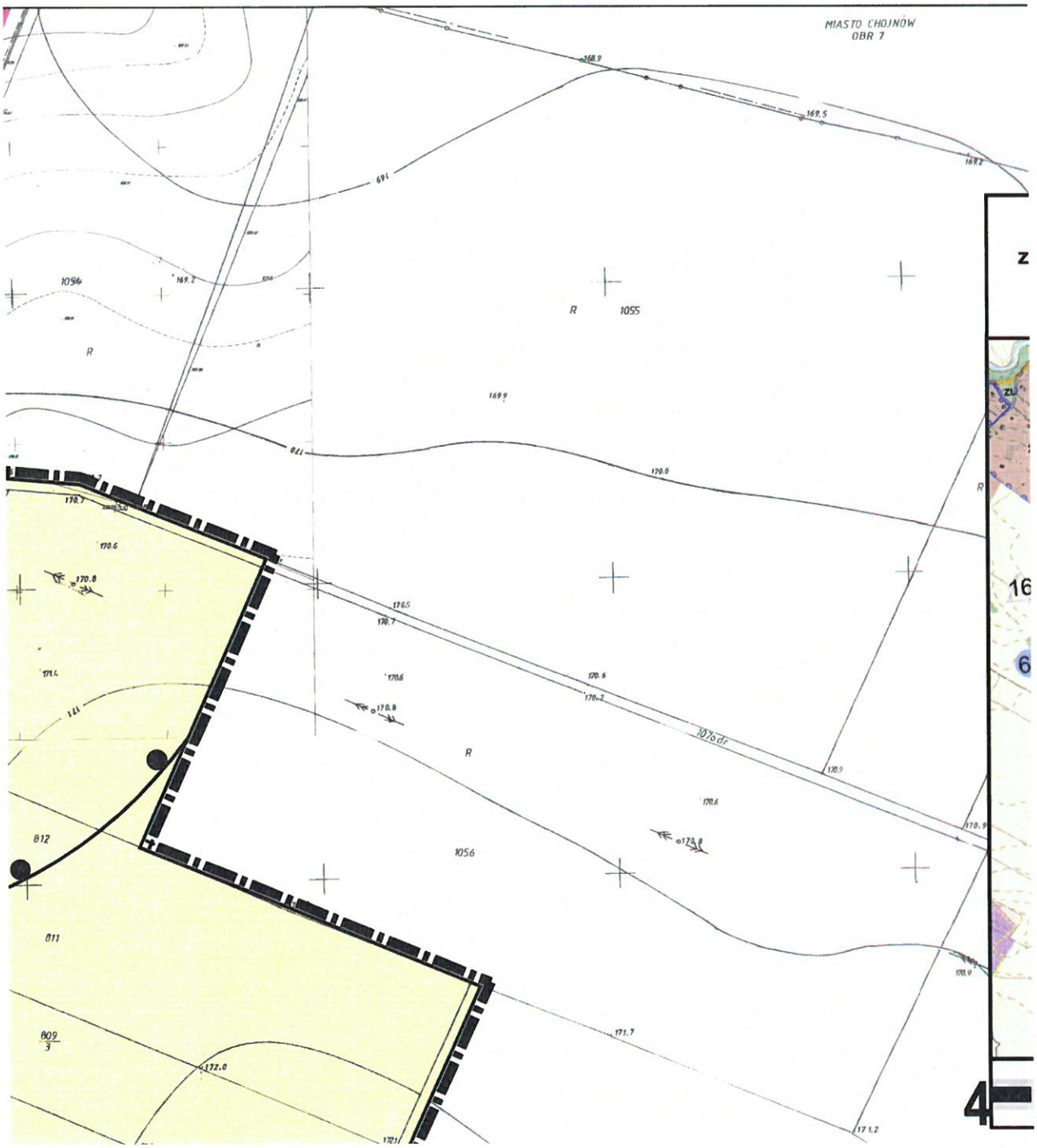

302
296
RIVa
309/1
309/2
309/3
309/4
309/5
310
311
312
N
1


R-1
ZL
US-2
KDW-1
MN-2
MN-1
KDW-2
MN-3
KDD-1
KDD-1
MN-4
2

MIEJSCOWY PLAN ZGOSPODA



AROWANIA PRZESTRZENNEGO \

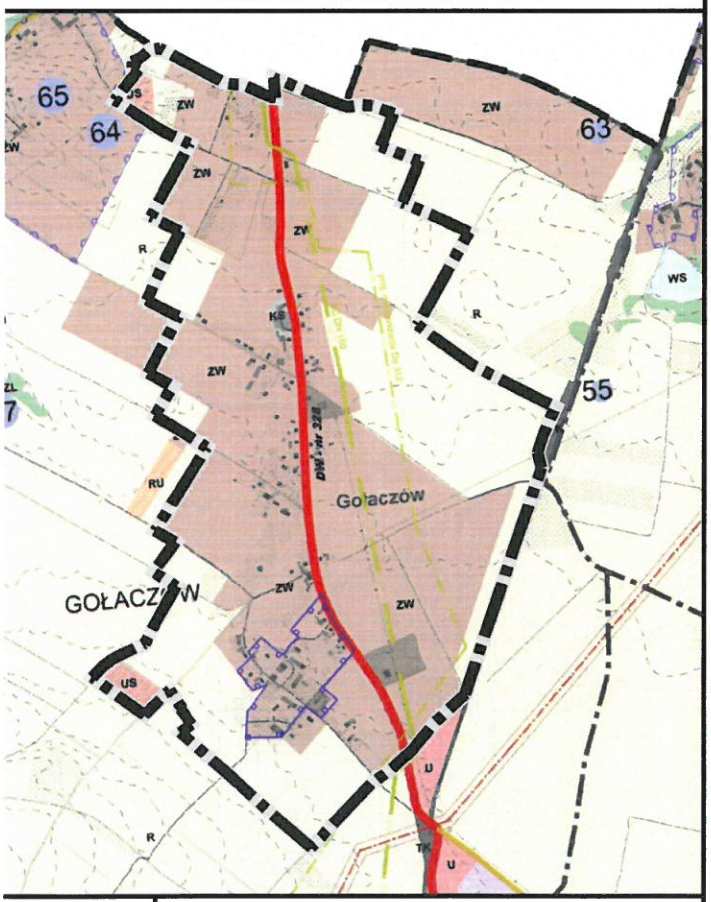


NSI GOŁACZÓW

SKALA 1:2000

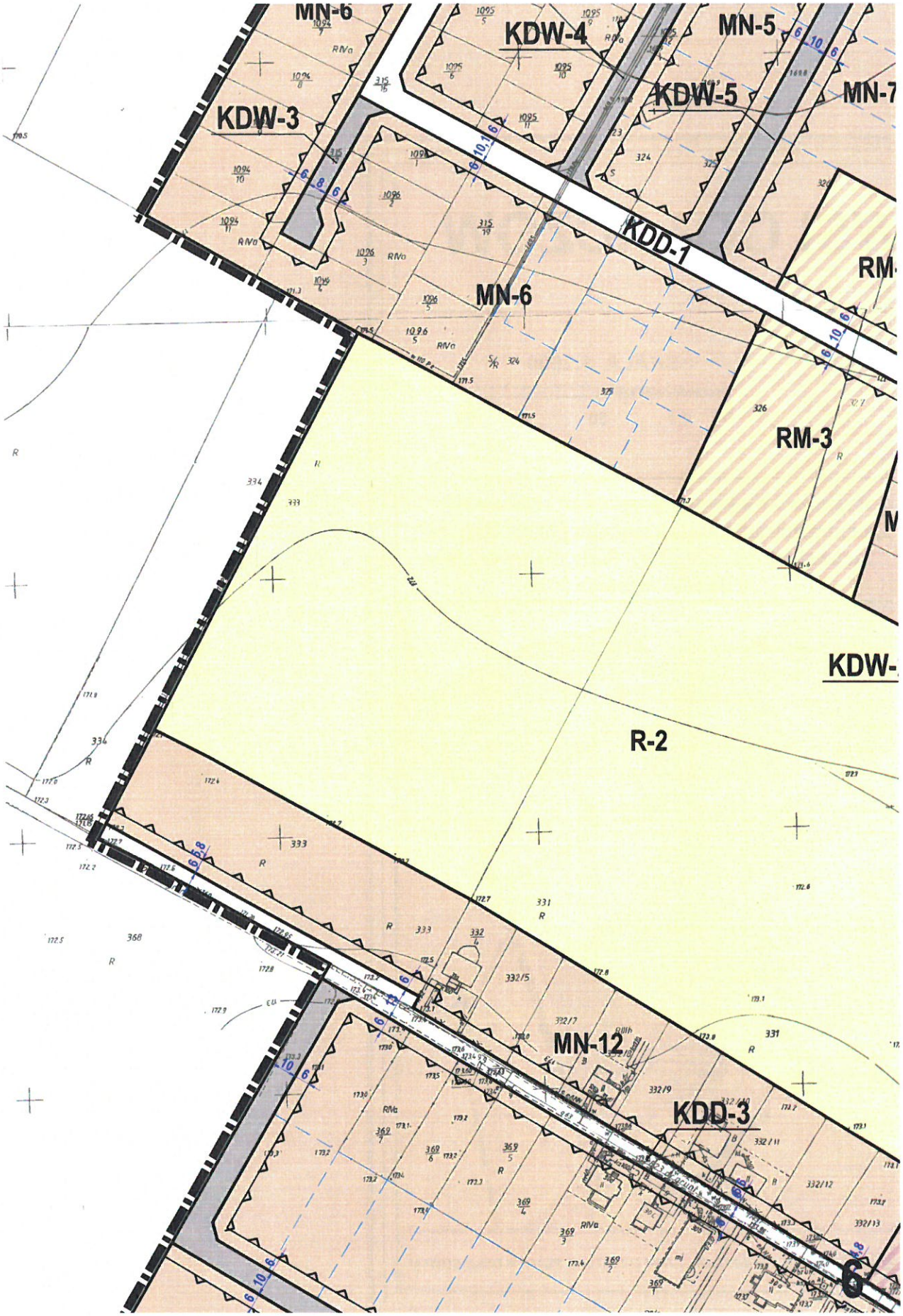
0 20 50 100

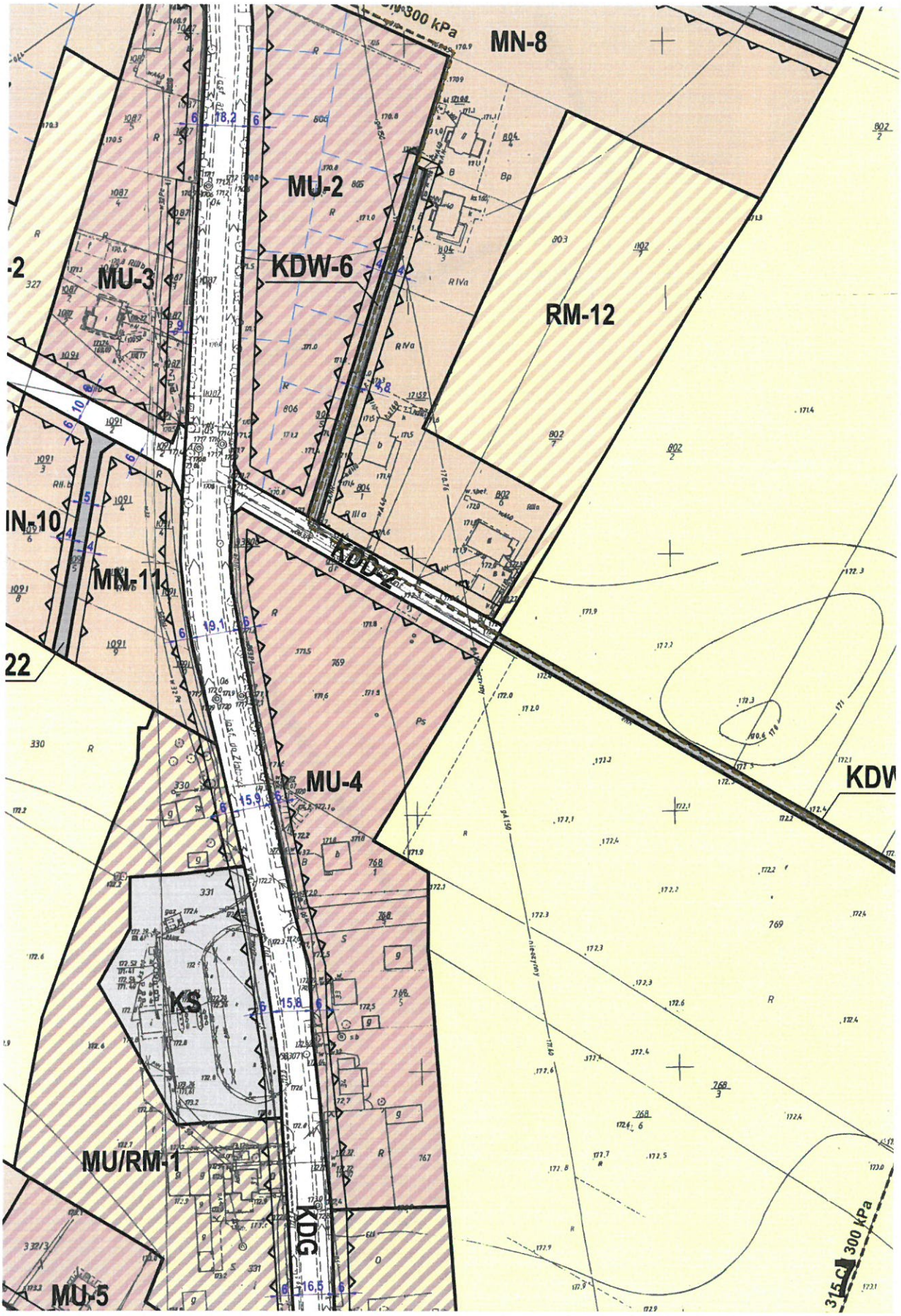
Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków agospodarowania przestrzennego gminy Chojnów" uchwała nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r.

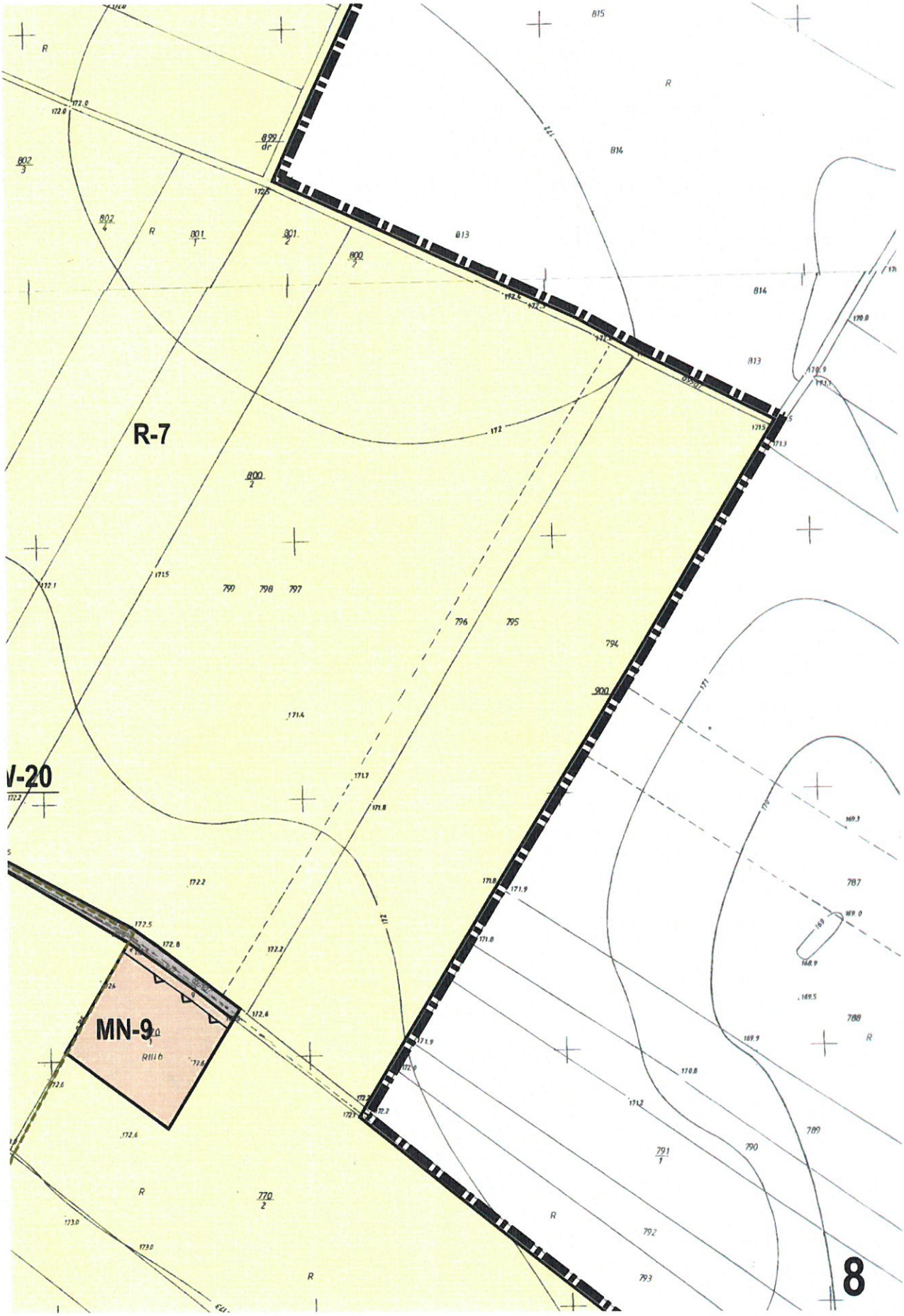


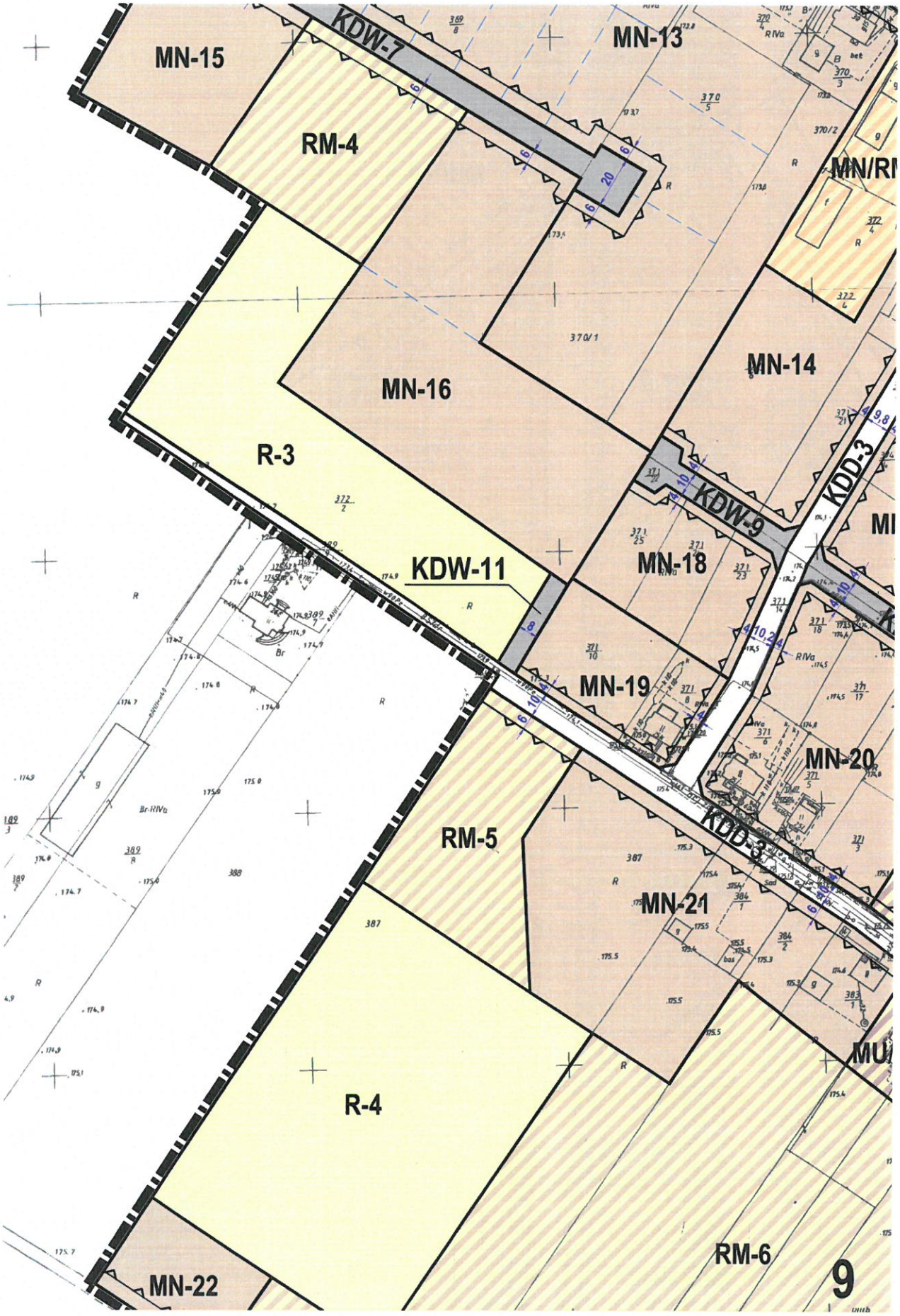
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

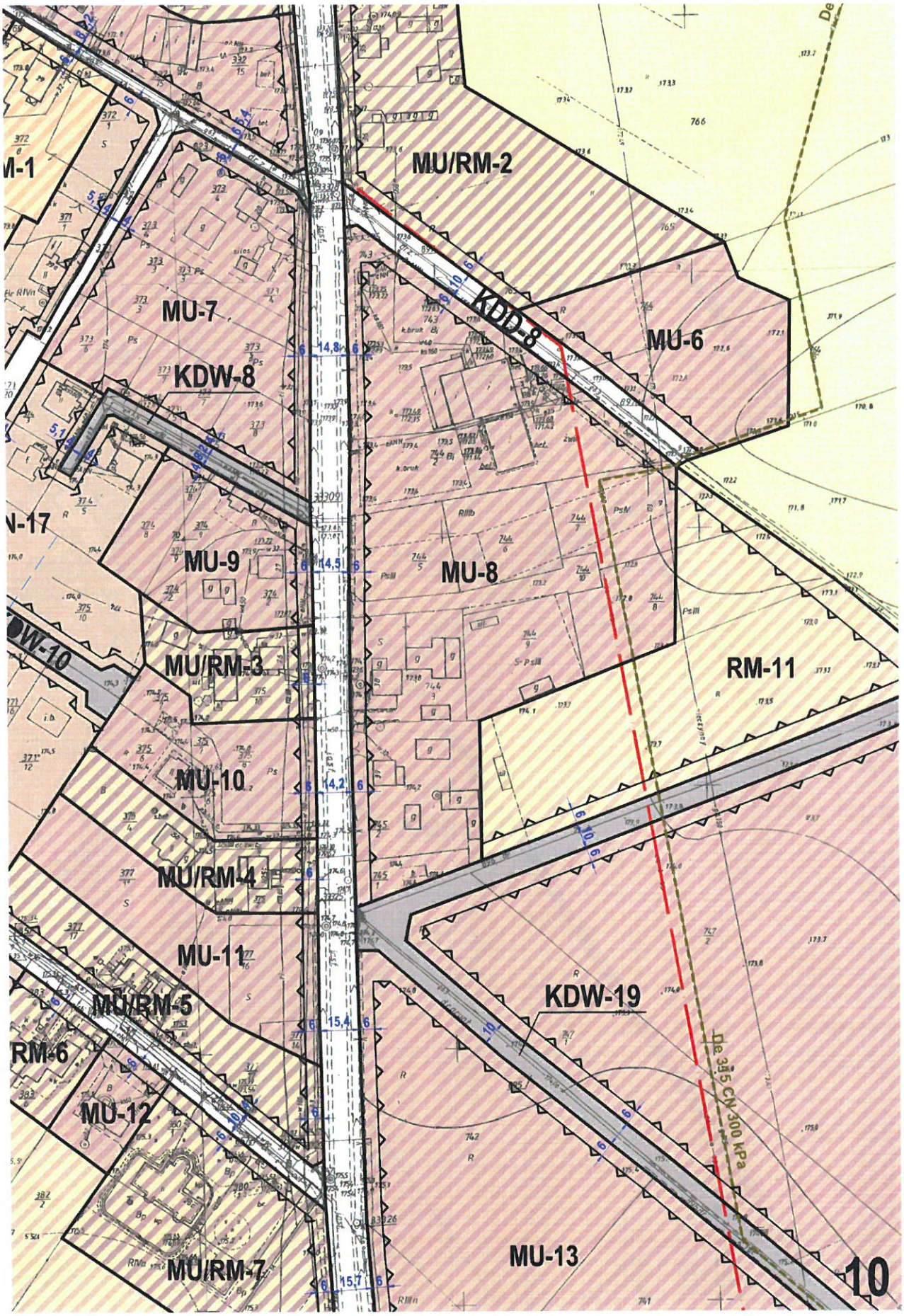
5

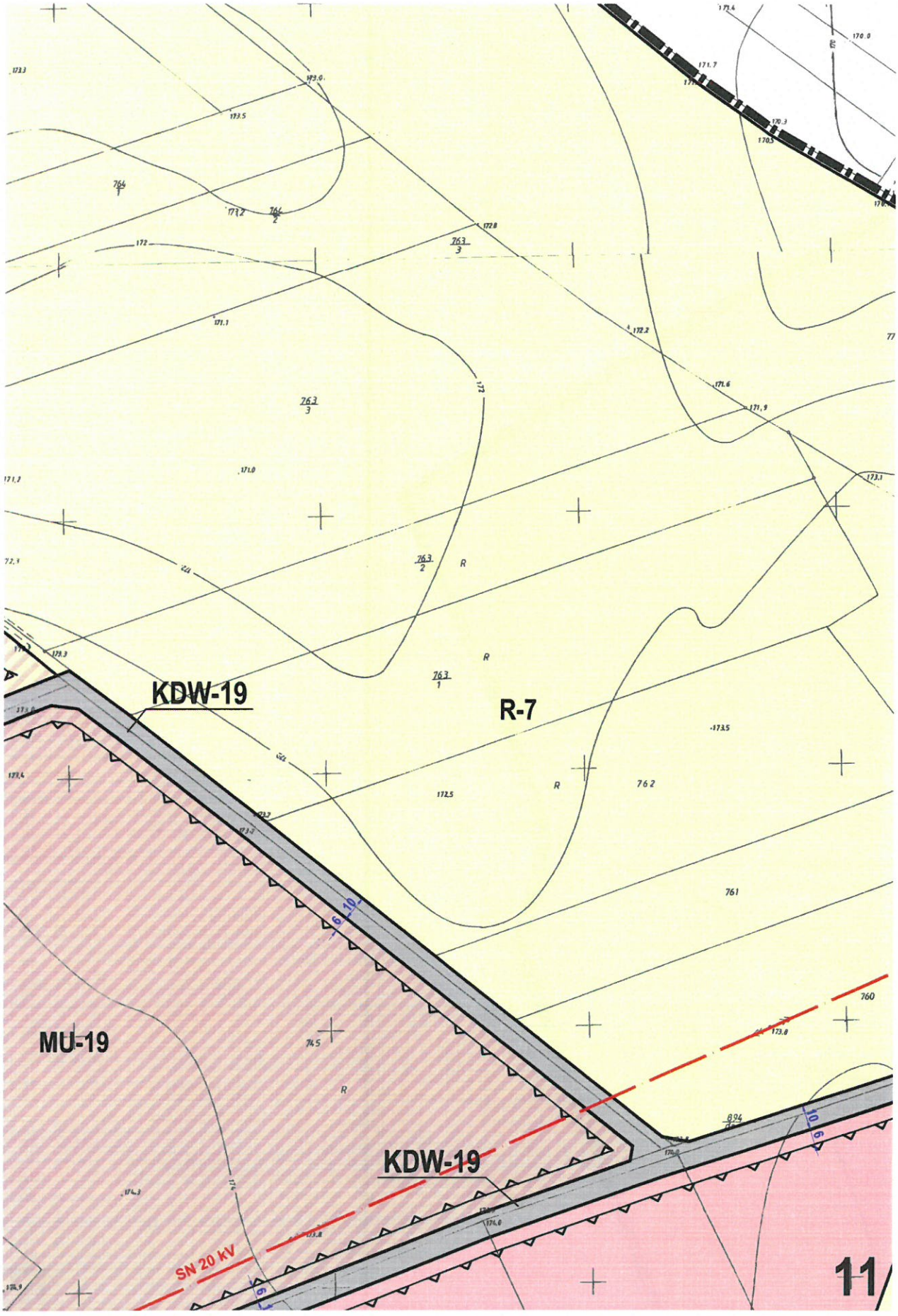

MN-6
KDW-4
MN-5
KDW-5
MN-7
KDW-3
KDD-1
MN-6
RM-3
KDW-
R-2
MN-12
KDD-3

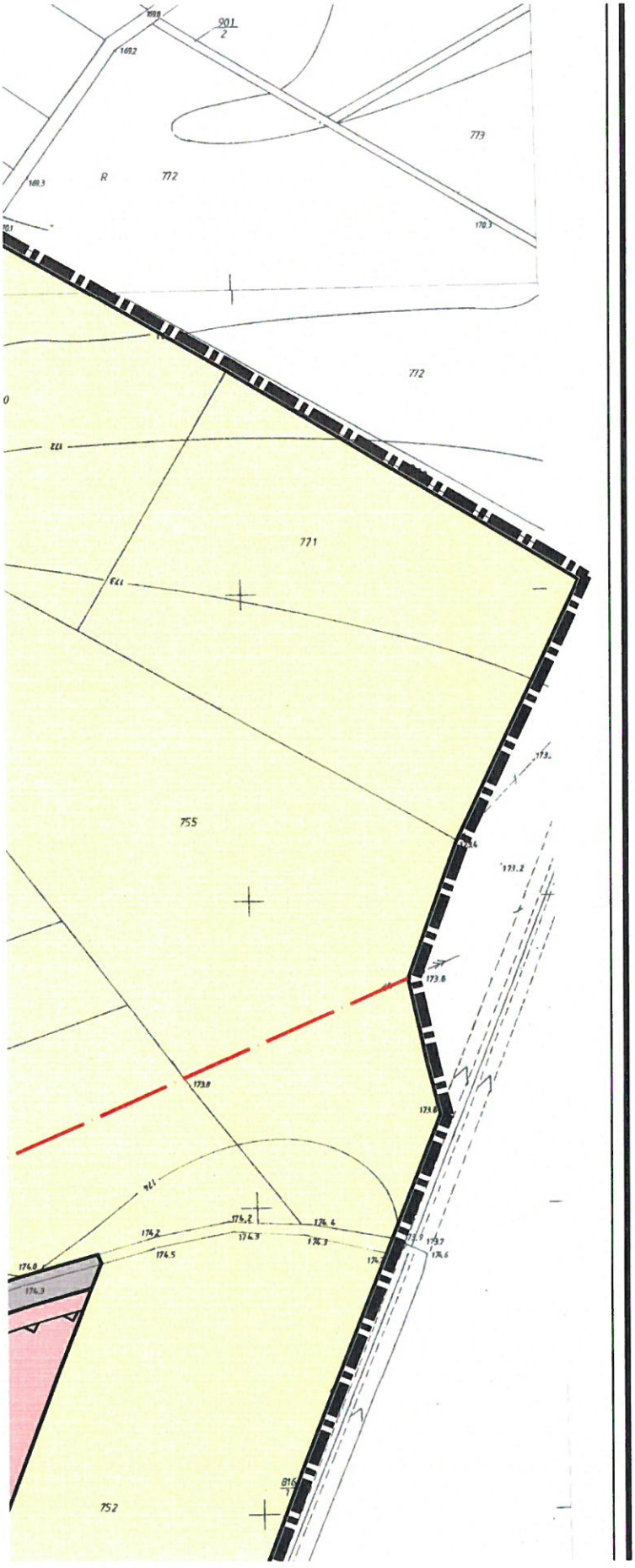

MN-8
MU-2
KDW-6
MU-3
RM-12
MN-11
KDD-2
MU-4
KS
MU/RM-1
KDG
MU-5
KDW
300 kPa
300 kPa

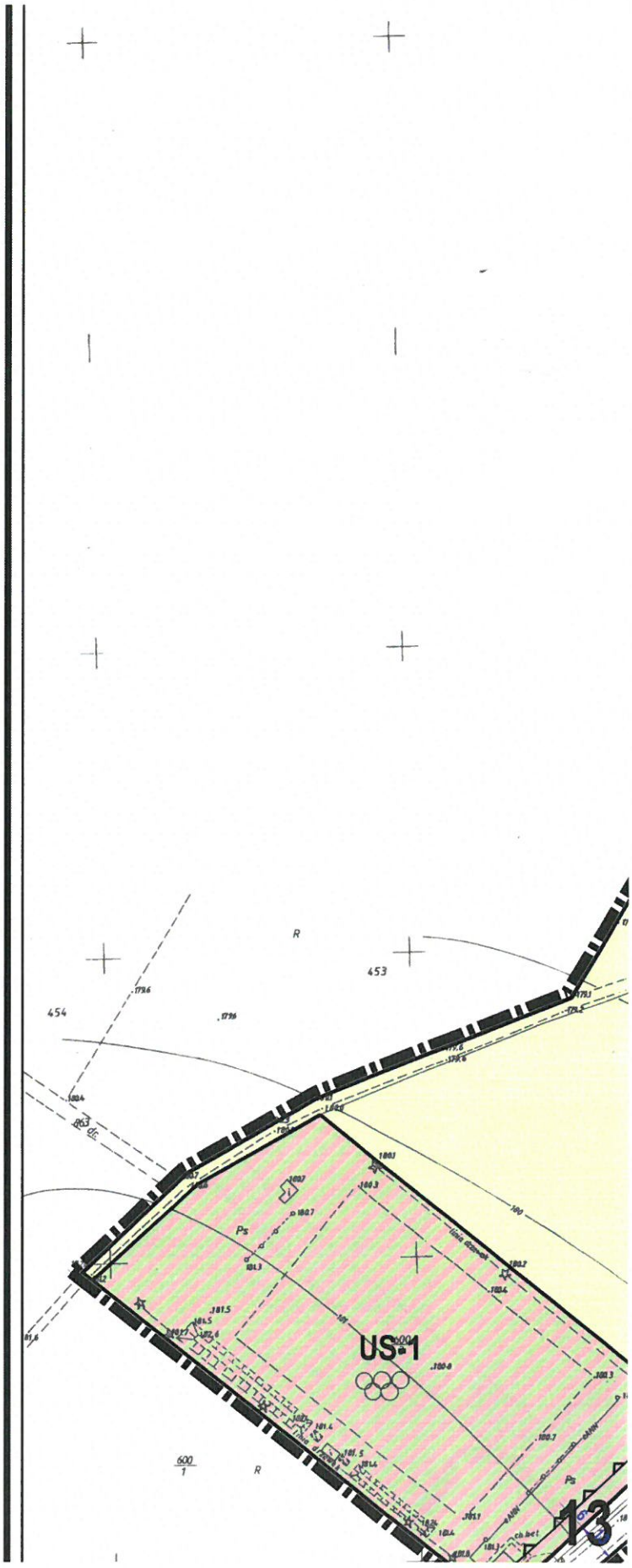

R-7
MN-9
8

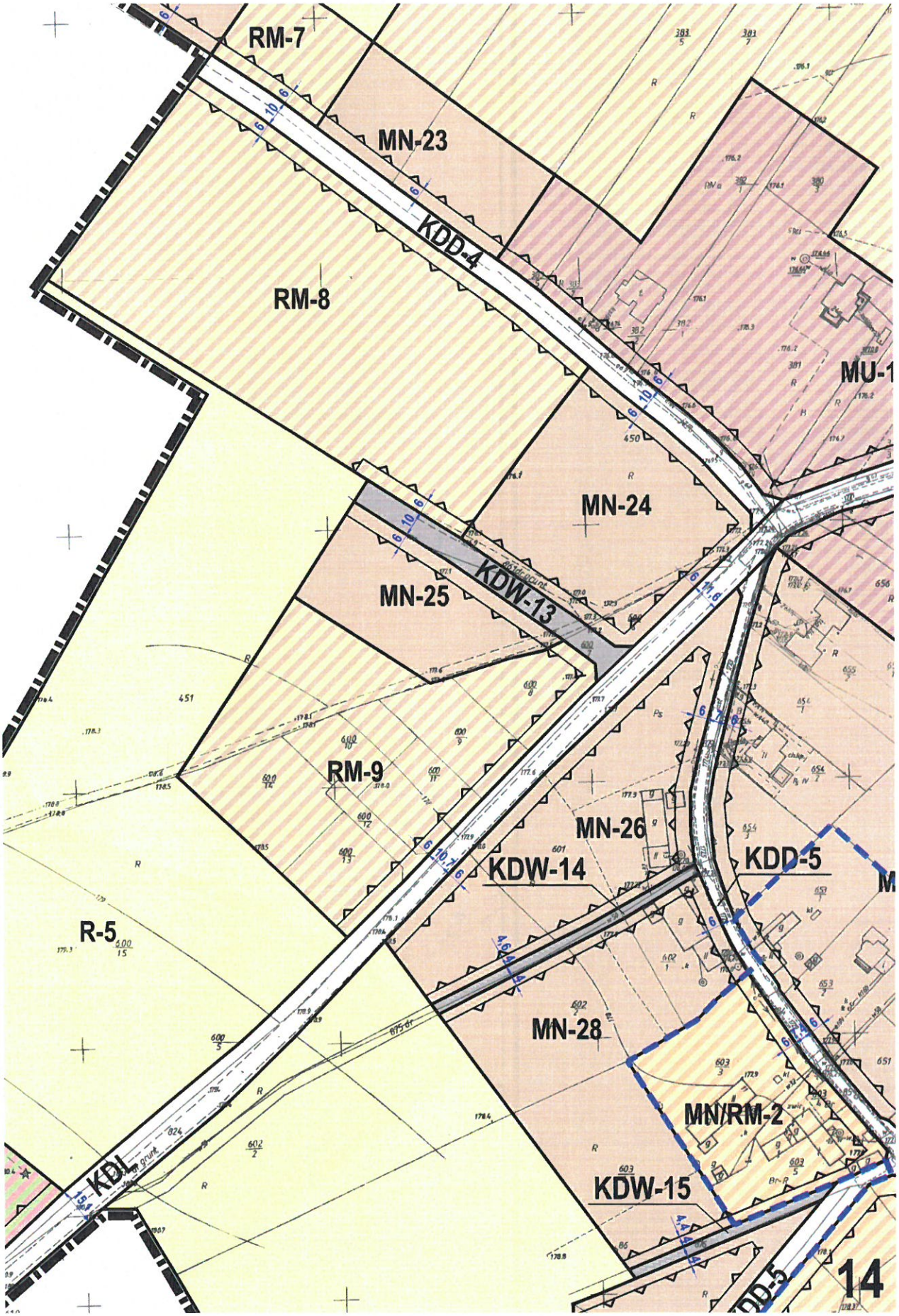

MN-15
KDW-7
MN-13
RM-4
MN/RI
MN-16
MN-14
R-3
KDW-9
KDD-3
KDW-11
MN-18
MN-19
MN-20
KDD-5
RM-5
MN-21
R-4
RM-6
MN-22
9

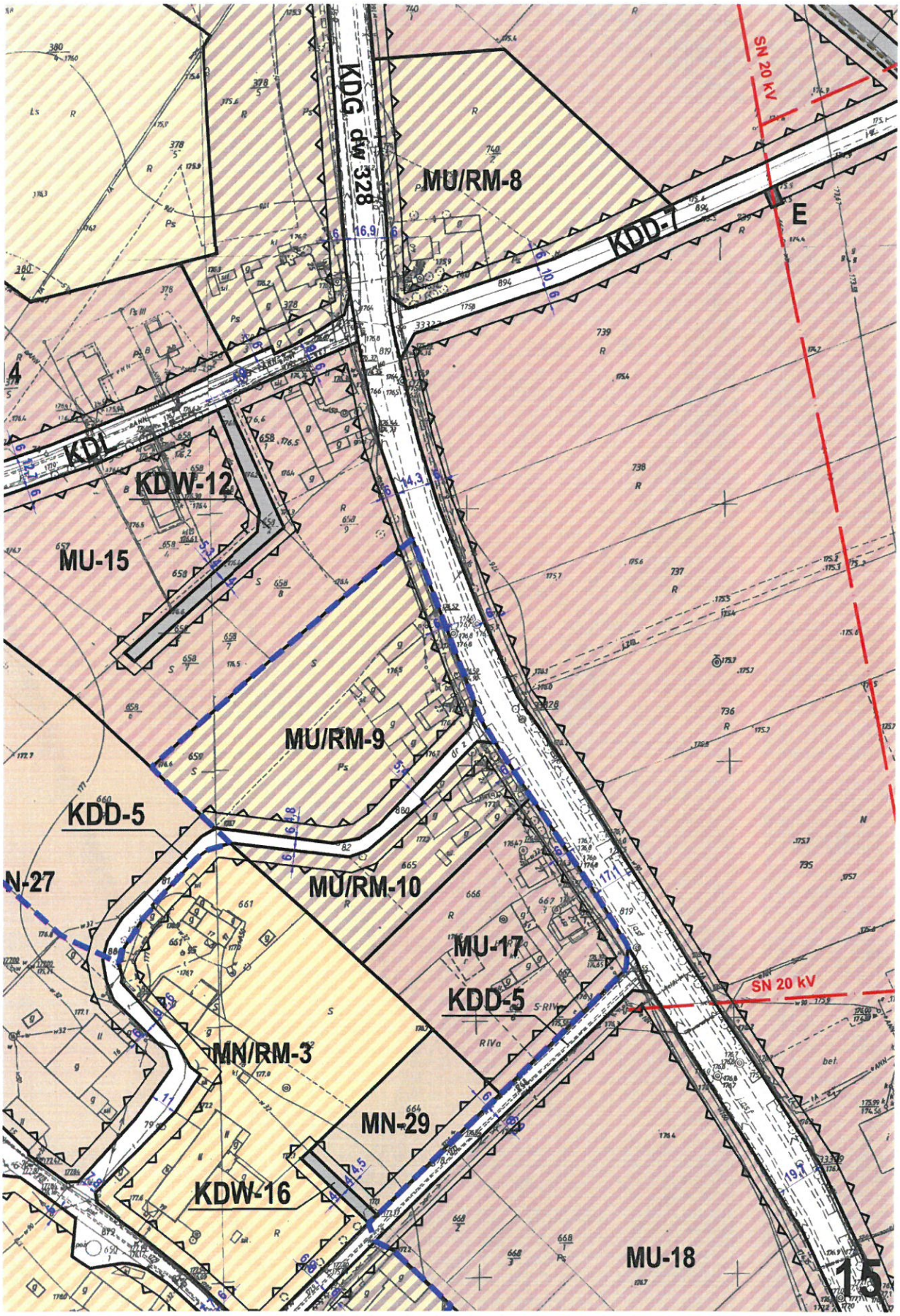

MU/RM-2
MU-7
KDW-8
KDD-8
MU-6
MU-9
MU-8
MU/RM-3
RM-11
MU-10
MU/RM-4
MU-11
KDW-19
MU/RM-5
RM-6
MU-12
MU-13
MU/RM-7
De 335 SN 300 kPa
14,8
14,5
14,2
15,4
15,7
10

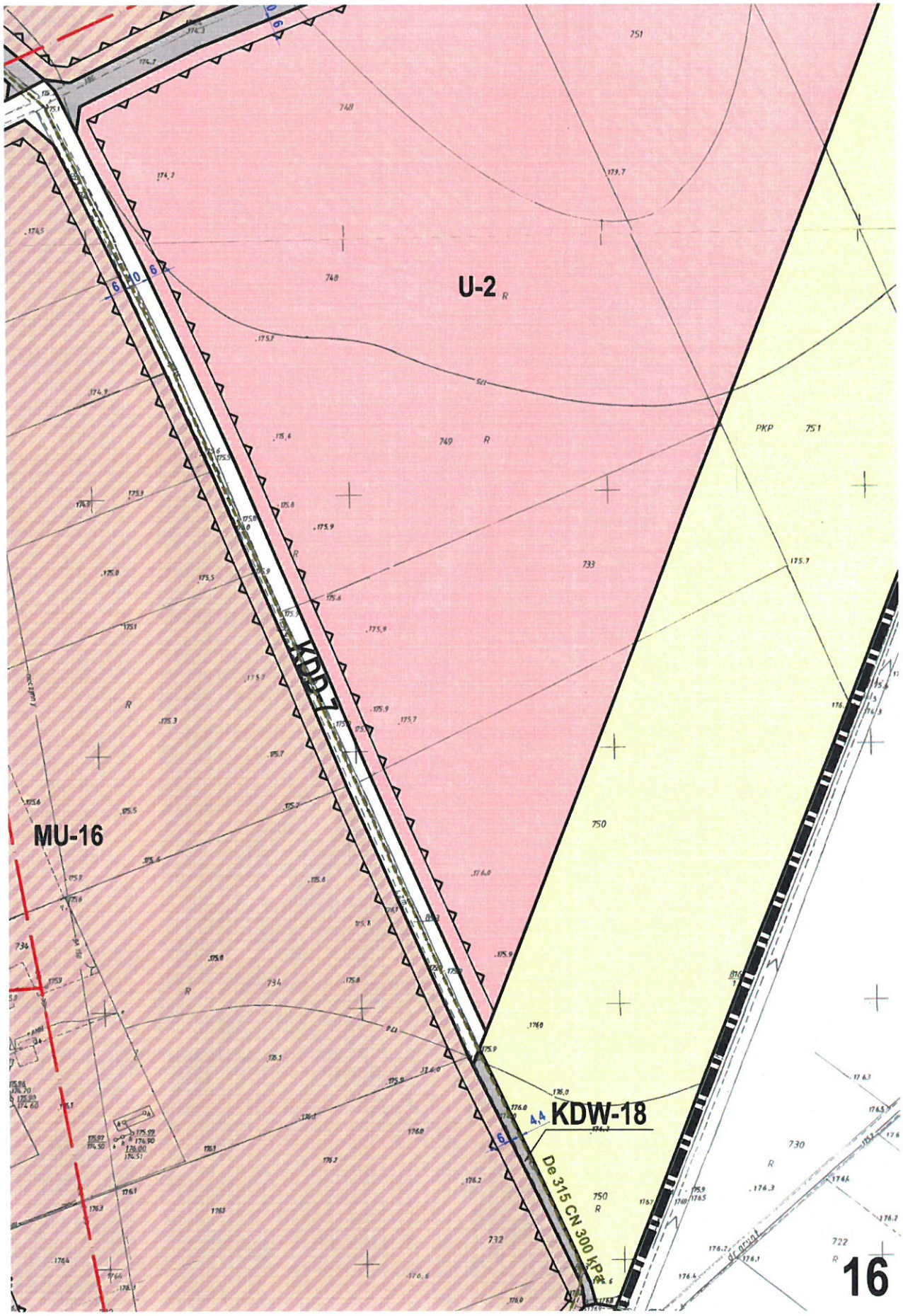

KDW-19
R-7
MU-19
KDW-19
SN 20 kV
11

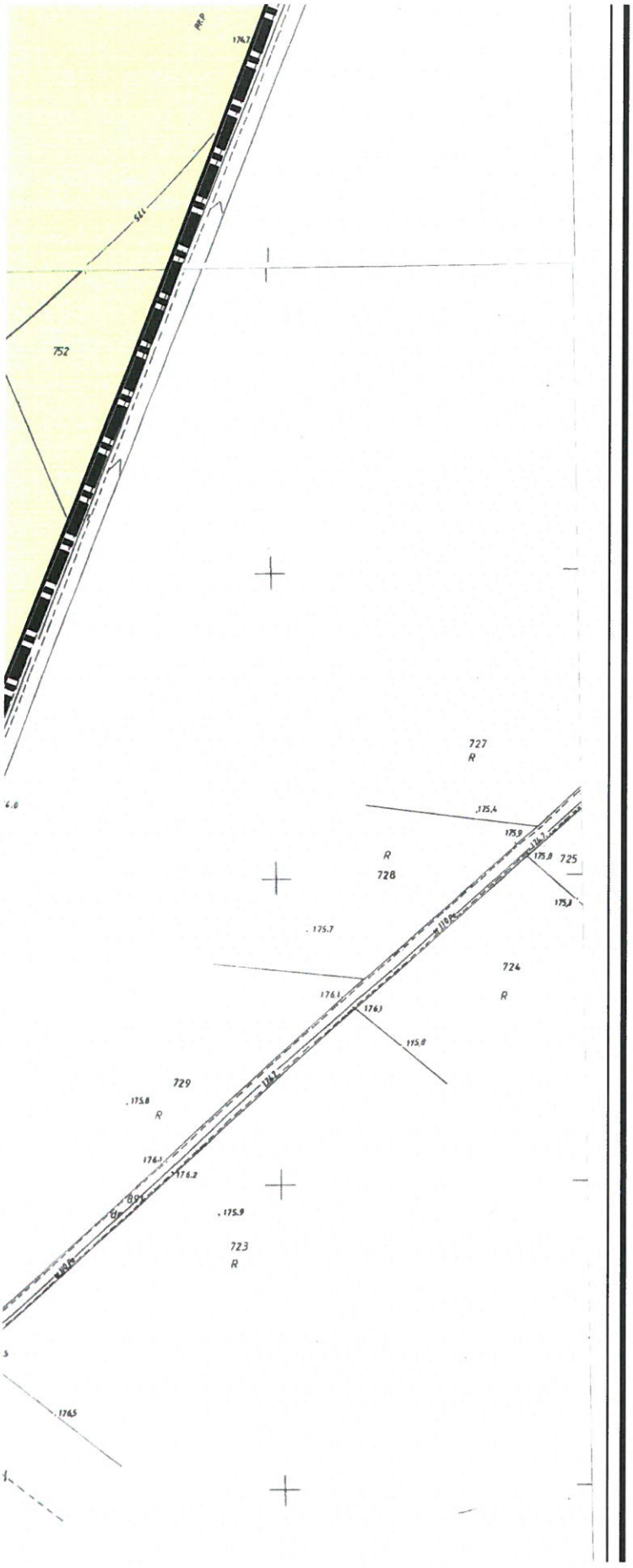

901/2
772
773
771
755
752


R
453
454
US-1
600
T
R
13

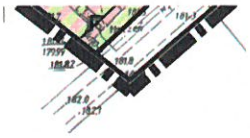

RM-7
MN-23
KDD-4
RM-8
MU-1
MN-24
MN-25
KDW-13
RM-9
MN-26
KDW-14
KDD-5
R-5
MN-28
MN/RM-2
KDW-15
KDL
14


KDG dw 328
MU/RM-8
SN 20 kV
KDD-7
E
KDL
KDW-12
MU-15
MU/RM-9
KDD-5
N-27
MU/RM-10
MU-17
KDD-5
SN 20 kV
MN/RM-3
MN-29
KDW-16
MU-18
15


U-2
MU-16
KDW-18
De 315 CN 300 KPE
PKP
16


752
727
R
728
725
724
729
723
175.4
175.9
175.8
175.3
175.7
176.1
176.3
175.8
175.8
176.3
176.2
175.9
176.5

17



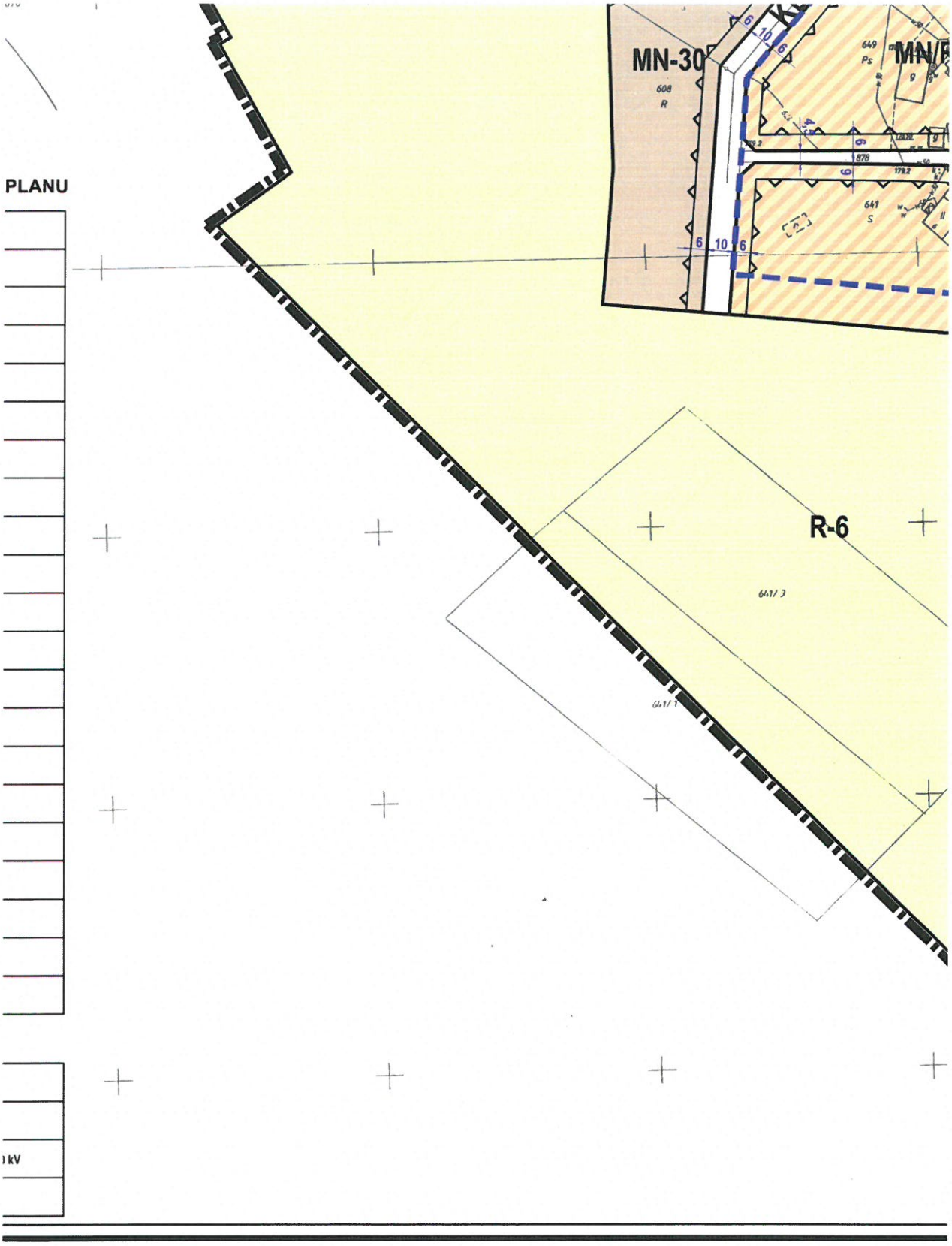
LEGENDA

I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI

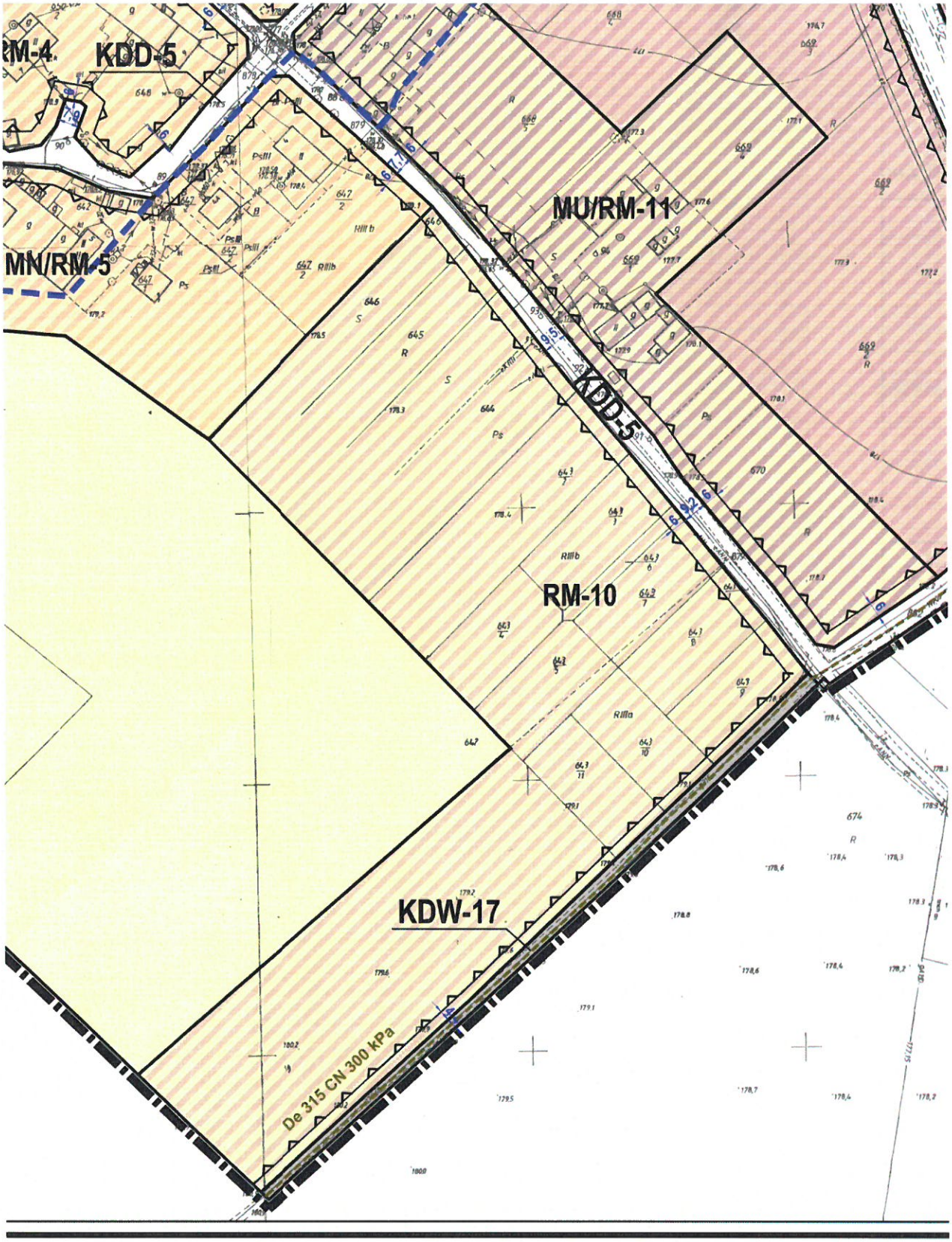
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MN/RM	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ I ZAGRODOWEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
MU/RM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ I ZAGRODOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
ZL	TEREN LASU
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
E	TEREN INFRASTRUKTURY TECNICZNEJ - URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
16,2	OZNACZENIA WYMIAROWE W METRACH
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O ZASIĘGU 50 m i 150 m

II. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

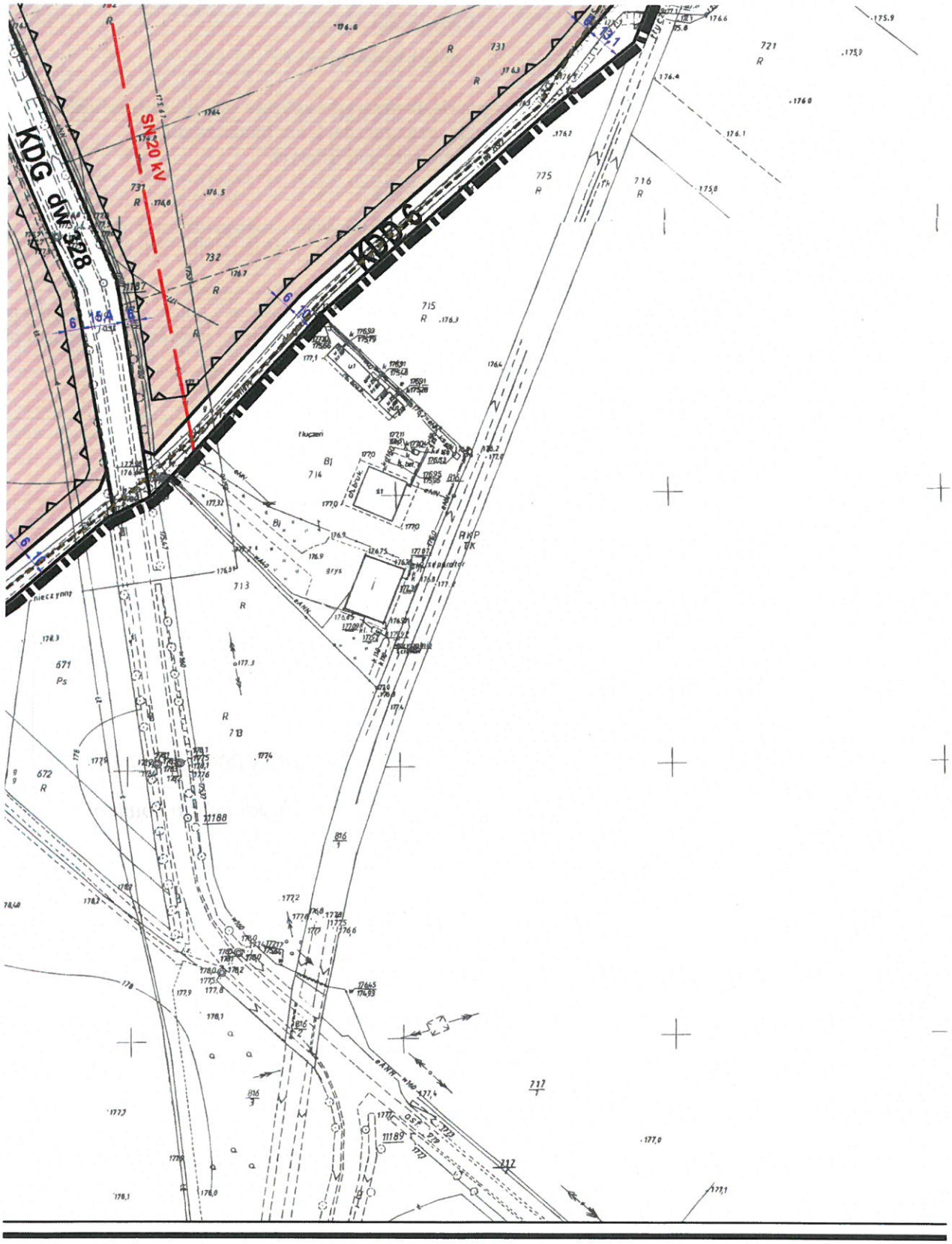
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 315 CN 300 kPa
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 2(
	PROPONOWANE PODZIAŁY NA DZIAŁKI BUDOWLANE



19



20



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stankowiec

21

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

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

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

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

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

1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji;

2) budowie i oświetleniu ulic;

3) nabyciu gruntów pod drogi gminne.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Sturkowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

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

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

1) w dniach od 1 do 21 lipca 2020 r.;

2) w dniach od 24 lutego do 16 marca 2021 r.

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

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

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

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

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

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

a) ok. 147 m² (ok. 4,6% z całkowitej powierzchni dz. nr 323 wynoszącej 0,32 ha),

b) ok. 127 m² (ok. 4,38% z całkowitej powierzchni dz. nr 324 wynoszącej 0,29 ha).

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV.250.2021
Rady Gminy Chojnów
z dnia 1 kwietnia 2021 r.
Zalacznik4.gml

Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego GML

RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

Uzasadnienie

1. W planie miejscowym uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:

   a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - *Prawo ochrony środowiska*,

   c) ograniczając dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów do gruntów niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego zabudowy wsi (na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub objętych wpisem do ewidencji zabytków, jak również zabytków archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej);

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;

7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

   a) wyznaczenie w planie terenów sportu i rekreacji (**US1** i **US2**), a także terenów dróg publicznych (**KDG**, **KDL** i **KDD**);

   b) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),

   c) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez:

   a) uwzględnienie w planie przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kW,

   b) określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,

c) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów, rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

d) obszar objęty planem położony jest poza trasą Dolnośląskiej Sieci Szerokopasmowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza-Wrocław", 20 listopada 2019 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 20 listopada 2019 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie BIP Urzędu Gminy Chojnów o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,

b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 11 grudnia 2019 r. (w terminie wyznaczonym na składanie wniosków wpłynęło łącznie trzy wnioski do planu, podlegające rozpatrzeniu przez Wójta Gminy Chojnów),

c) rozpatrzenie przez Wójta Gminy Chojnów w dniu 31 stycznia 2020 r. wniosków do planu w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*,

d) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław", 23 czerwca 2020 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 23 czerwca 2020 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 1 do 21 lipca 2020 r.,

e) zorganizowanie w dniu 10 lipca 2020 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 4 sierpnia 2020 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi wymagające rozpatrzenia przez Wójta Gminy Chojnów),

g) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław", 16 lutego 2021 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 16 lutego 2021 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 lutego do 16 marca 2021 r.,

h) zorganizowanie w dniu 9 marca 2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

i) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 30 marca 2021 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu;

j) rozpatrzenie przez Wójta Gminy Chojnów w dniu 31 marca 2021 r. uwagi dotyczącej projektu planu w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych, poprzez:

1) rozpatrzenie oraz ewentualne uwzględnienie wniosków, opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 1 i 2 oraz pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy ustalaniu w planie miejscowym przeznaczenia terenów oraz ich warunków zagospodarowania;

2) rozpatrzenie uwagi wniesionej w dniu 25 marca 2021 r., dotyczącej dz. nr 323 i 324 AM1 obr. Konradówka, w przedmiocie likwidacji przebiegu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD-1 na odcinku przecinającym prostopadle działki objęte uwagą i przeznaczenie tej części terenu pod zabudowę jednorodzinną.

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) *„Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gołaczów"*, zgodnie z art. 14 ust ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, której celem

była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;

2) *„Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gołaczów"*, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) *„Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów"*, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego wsi Gołaczów nie naruszają ustaleń *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów"*, przyjętego uchwałą Nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r. Podstawowa jednostką opisowa w Studium są obszary funkcyjne. Część obszaru wsi Gołaczów zabudowana bądź przewidziana do zabudowy (wyznaczone w planie tereny zabudowy jednorodzinnej „MN", mieszkaniowo-usługowej „MU", zabudowy „RM" oraz usługowej „U") położona jest w obszarze funkcyjnym zainwestowania wiejskiego [ZW], w granicach którego dopuszcza się zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową (rekreacji indywidualnej) i mieszkaniowo-usługową oraz usługi agroturystyczne. Wyznaczone w planie tereny usług sportu i rekreacji „US" położone są w obszarze funkcyjnym usług sportu i rekreacji [US]. Pozostałe tereny położone są w obszarze funkcyjnym rolniczym [R]. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają warunkom określonym w Studium.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI.126.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 marca 2016 r. *w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów*, kierunki polityki przestrzennej Gminy Chojnów wyrażone w Studium uznano za aktualne. Obowiązujący dotychczas *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz wsi Gołaczów*, uchwalony uchwałą Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 37, poz. 928) został uznany za nieaktualny, natomiast *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka* uchwalony uchwałą Nr XLII/341/06 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 40, poz. 390) został uznany za niewymagający aktualizacji.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów", w wyniku realizacji planu zajdzie konieczność poniesienia przez Gminę nakładów na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dróg publicznych (wraz z oświetleniem i odwodnieniem) oraz innych kosztów związanych z nabyciem gruntów pod drogi oraz wypłatę ewentualnych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Szacowane wydatki Gminy nie zostaną zrównoważone przez dochody z tytułu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości gruntów oraz dochody jednorazowe (opłaty adiacenckie i podatki od czynności cywilnoprawnych). Częściowa kompensacja wydatków związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej będzie możliwa przy rygorystycznie prowadzonym poborze podatków i opłat. Przyjęte w „Prognozie.." koszty realizacji planu są najdalej idące i mogą zostać pomniejszone (np. w przypadku braku wystąpienia roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości), co dawałoby w dłuższej perspektywie bardziej zrównoważony obraz dochodów i wydatków Gminy.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów*.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stynkowiec