DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 4 lipca 2023 r.

Poz. 4041

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 04.07.2023 12:30:49

UCHWAŁA NR LXXI.473.2023
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 16 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity), w związku z uchwałą nr XXXVI.257.2021 Rady Gminy Chojnów z dnia 11 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą nr XLVII.327.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia z dnia 1 lutego 2022 r., Rada Gminy Chojnów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

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

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako załącznik nr 4.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną;

6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

8) przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – **MN/U**;

3) tereny zabudowy usługowej – **U**;

4) tereny usług publicznych – **UP**;

5) tereny usług kultu religijnego – **UKr**;

6) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;

7) tereny usług lub usług obsługi komunikacji – **U/UKS**;

8) tereny usług obsługi komunikacji – **UKS**;

9) tereny produkcyjno – usługowe – **P/U**;

10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – **RU**;

11) tereny zabudowy zagrodowej – **RM**;

12) tereny rolnicze – **R**;

13) tereny rolnicze – zieleni rolniczej – **ZR**;

14) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;

15) tereny cmentarza – **ZC**;

16) tereny lasów – **ZL**;

17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;

18) tereny infrastruktury technicznej – **IT**;

19) tereny komunikacji – parkingu – **KS**;

20) tereny drogi publicznej - autostrady – **KDA**;

21) tereny drogi publicznej klasy głównej – **KDG**;

22) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;

23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;

24) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

3. Niewymienione w ust. 1, pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, w granicach obszaru planu mają charakter informacyjny.

4. Oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicami obszaru planu, mają charakter informacyjny i pomocniczy.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;

2) **dachu symetrycznym -** należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym:

   a) powyższa zasada nie dotyczy, z zastrzeżeniem lit b:

      - urządzeń infrastruktury technicznej,

      - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

      - takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

      - schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,

      - docieplenia,

   b) na odcinakach pokrywających się z określoną na rysunku projektu planu granicą terenu przeznaczonego pod przewidywany zakres budowy/rozbudowy autostrady A4, ustala się zakaz:

      - przekraczania linii zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej oraz elementami budynków, w tym ich podziemnymi częściami,

      - lokalizacji, poza zasięgiem linii zabudowy, dróg wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej;

4) **obowiązującej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek, na której powinna być usytuowana jego ściana frontowa na wszystkich kondygnacjach, dopuszcza się:

   a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

   b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m;

5) **obsługa komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe, handel detaliczny, usługi z zakresu hotelarstwa (motele) i gastronomii;

6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;

9) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem:

a) usług, które związane są z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów prawa (z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej – sieci kanalizacyjnej, infrastruktury drogowej i innego uzbrojenia terenu),

b) usług powodujących nadmierne (określone w przepisach odrębnych) uciążliwości związane z emisją substancji, promieniowania oraz hałasu;

10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,

b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Na całym obszarze planu:

1) w przypadku przekroczenia wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy dla już zabudowanej działki, ustala się zakaz rozbudowy z dopuszczeniem remontu, odbudowy, przebudowy; przy czym zakaz nie dotyczy budowy klatek schodowych, wind, wiatrołapów, balkonów, podjazdów oraz dostosowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

2) dla istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy:

a) dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,

b) w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 25% dotychczasowej szerokości,

c) w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 25%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;

3) w przypadku przekroczenia maksymalnej wysokości zabudowy istniejących budynków i budowli, ustala się utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy;

4) w przypadku mniejszego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla już zabudowanej działki, ustala się utrzymanie istniejącego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

5) w przypadku odmiennego kształtu i pokrycia dachu w istniejących budynkach, dopuszcza się jego zachowanie;

6) ustala się zakaz stosowania sidingu oraz blachy trapezowej jako wykończenia ścian zewnętrznych budynków.

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków lub ich rozbudowywanych części w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie, poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie, pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska ustala się:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych, obowiązuje zieleń, jako teren biologicznie czynny;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;

3) ograniczenie, określone w pkt 2 nie dotyczy:

a) inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) terenów P/U oraz 1U i 2U;

4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w obszarze planu, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

5) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

a) MN - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN/U - do terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) 1UP – do terenów do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

d) US, ZP - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) RM - do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;

2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

2) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 15 - § 17.

4. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 19.

6. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

2) na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz 1U i 2U, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 1);

3) na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), nie powodujących konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu nieruchomości sąsiednich oraz nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych lub standardów jakości środowiska na nieruchomościach sąsiednich oraz z uwzględnieniem pkt 1);

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na dachach obiektów budowlanych lub na gruncie.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Uwzględnia się ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/2184/554 z dnia 17.03.1959 r., oznaczonego na rysunku planu - Kościół Parafialny p.w. Św. Anny. Dla obiektu, obowiązują działania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, wymienionych poniżej i oznaczonych na rysunku planu:

1) Cmentarz przykościelny wraz z murem cmentarnym;

2) Kaplica cmentarna;

3) Kaplica cmentarna;

4) Budynek usługowy – dawne biuro POHZ, nr 93, ok. 1910 r.;

5) Budynek mieszkalny nr 26;

6) Budynek gospodarczy nr 26;

7) Budynek usługowy nr 29;

8) Budynek gospodarczy nr 29;

9) Budynek mieszkalny nr 34;

10) Budynek mieszkalny nr 37, XIX/XX w.;

11) Budynek mieszkalny nr 41;

12) Budynek mieszkalny nr 48, koniec XIX w.;

13) Budynek mieszkalny nr 49, lata 70-te XIX w.;

14) Budynek przedszkolny, nr 51;

15) Budynek szkoły, nr 52;

16) Budynek mieszkalny nr 53, poł. XIX w.;

17) Stodoła nr 54;

18) Budynek mieszkalny nr 61;

19) Budynek gospodarczy nr 61;

20) Budynek usługowy nr 64A;

21) Budynek przemysłowy nr 64A;

22) Obiekt przemysłowy nr 64A;

23) Budynek mieszkalny nr 67;

24) Budynek mieszkalny nr 68;

25) Budynek mieszkalny nr 72, XIX/XX w;

26) Budynek mieszkalny nr 93a.

3. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, ustala się:

1) nakaz zachowania historycznego układu i kompozycji zieleni;

2) nakaz zachowania miejsc pochówków, istniejących elementów kamieniarskich (nagrobki/elementy nagrobków);

3) nakaz zachowania historycznego muru i ogrodzenia oraz historycznej zabudowy (kaplice);

4) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

5) zakaz nasadzeń niezgodnych z pierwotną kompozycją założenia.

4. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 2 - pkt 26, ustala się:

1) nakaz zachowania cech historycznych, w tym gabarytów, geometrii dachu oraz proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych;

2) nakaz zachowania lub odtworzenia stolarki okiennej i drzwiowej, pokrycia dachu, elementów wykończenia elewacji oraz detali architektonicznych, zgodnie z historycznym wizerunkiem obiektu;

3) nakaz zachowania usytuowania, zgodnie z historycznym obrysem obiektu;

4) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding";

5) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych, ogniw fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, farm fotowoltaicznych oraz innych urządzeń technicznych w tym kominów spalinowych, klimatyzatorów wentylacji na wyeksponowanych elewacjach dachach budynków oraz w granicach działek od strony przestrzeni publicznej;

6) zakaz możliwości wykonania docieplenia zewnętrznych ścian budynku.

5. Wyznacza się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Krzywa oraz zabudowę historyczną, w granicach wskazanych na rysunku planu.

6. W granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 5, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) nakaz zachowania elementów historycznego układu przestrzennego, w tym przebiegu dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni, historycznych kamiennych nawierzchni oraz układu i gabarytów zabudowy;

2) nakaz zachowania cech zabudowy historycznej, przy budowie lub przebudowie, w tym elementów wykończenia elewacji, geometrii i pokrycia dachu oraz rodzaju materiałów budowlanych;

3) nowa zabudowa w zakresie skali, bryły, proporcji, formy dachu, detali, kolorystyki oraz użytych materiałów winna nawiązywać do miejscowej tradycji budowlanej, dla budynków mieszkalnych i usługowych należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dachy symetryczne z naczółkami o kącie nachylenia połaci dachowych 40-45° kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnej czerwieni, dla budynków gospodarczych, garaży oraz na innych budynków należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45° kryte dachówką ceramiczną cementową w kolorze naturalnej czerwieni;

4) zakaz sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w frontowych częściach działek;

5) dopuszcza się altany o maksymalnej wysokości do 3 m, kryte dachami jednospadowymi lub dwuspadowym z pokryciem dachowym wykonanym z papy lub blachy walcowanej;

6) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować homochronicznie;

7) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych;

8) zakaz stosowania kolumn, podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach w przypadku podparcia dachu ganku, należy zastosować lekką konstrukcje drewnianą;

9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony dróg i innych miejsc publicznych;

10) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, lokalizacji masztów, dużych urządzeń technicznych, kolidujących z krajobrazem kulturowym;

11) obowiązują działania rewaloryzacyjne.

8. W obszarze planu ujawnia się stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

1) stanowisko nr AZP 76/17/4-2 – cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka;

2) stanowisko nr AZP 76/17/28-1 – ślad osadnictwa, średniowiecze, XIV-XV w.;

3) stanowisko nr AZP 76/17/14-10 – osada, wczesne średniowiecze, X-XII w.;

4) stanowisko nr AZP 76/17/15-11 – ślad osadnictwa, osada, wczesne średniowiecze, X-XII w. średniowiecze, XIII/XIV-XV w.;

5) stanowisko nr AZP 76/17/16-12 – ślad osadnictwa, średniowiecze, XIV-XV w.;

6) stanowisko nr AZP 76/17/17-13 – ślad osadnictwa, średniowiecze, XIV-XV w.;

7) stanowisko nr AZP 76/17/26-15 – średniowiecze, XIII/XIV-XV w.;

8) stanowisko nr AZP 76/17/9-5 – ślad osadnictwa, średniowiecze, XV-XV w.;

9) stanowisko nr AZP 76/17/10-6 – ślad osadnictwa, średniowiecze, XIV-XV w.;

10) stanowisko nr AZP 76/17/11-7 – osada, średniowiecze, XIV-XV w.;

11) stanowisko nr AZP 76/17/12-8 – ślad osadnictwa, osada, wczesne średniowiecze, X-XII w., średniowiecze, XIV-XV w.;

12) stanowisko nr AZP 76/17/13-9 – ślad osadnictwa, osada, osada, pradzieje, wczesne średniowiecze, X-XII w., średniowiecze, XIII/XIV-XV w.

9. W obrębie chronionych zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 8, zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach wskazanych na rysunku planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. W obszarze planu przestrzeń publiczną stanowią tereny:

1) teren usług publicznych – UP;

2) teren usług sakralnych – UKr;

3) tereny usług sportu i rekreacji – US;

4) tereny zieleni urządzonej – ZP;

5) cmentarze – ZC;

6) dróg publicznych – KDA, KDG, KDL, KDD.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące parametry nowo wydzielonych działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów MN, MN/U, U – 800 m^2,

b) dla terenów UP, UKr – 400 m^2,

c) dla terenów P/U, US – 2000 m^2,

d) dla terenów ZP, K – 500 m^2,

e) dla terenów RU, RM – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) dla terenów MN, MN/U, U – 18 m,

b) dla terenów US, P/U – 20 m,

c) dla terenów UP, UKr, ZP, K – 10 m,

d) dla terenów RU, RM – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz komunikację.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy lub przełożenia oraz z zapewnieniem dostępu na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

2) do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych SN na linie kablowe, lokalizowanie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacji, określone w przepisach odrębnych.

2. Wyznacza się pas technologiczny wzdłuż przesyłowej linii energetycznej 2 x 220kV relacji Mikułowa – Polkowice o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach),w obrębie którego:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu: szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną;

3) obowiązuje zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej (powyżej 3 m) pod linią i w odległości 16 m od osi linii w obu kierunkach;

4) lokalizacja innych obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ujawnia się granice stref ochrony sanitarnej od czynnego cmentarza, w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu których obowiązują:

1) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;

2) w strefie o zasięgu 50 m – zakaz lokalizacji:

a) nowej zabudowy mieszkaniowej,

b) zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności,

c) zakładów żywienia zbiorowego;

3) w strefie o zasięgu 150 m:

a) zakaz lokalizacji niepodłączonej do sieci wodociągowej: zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego,

b) zakaz lokalizacji ujęć wody pitnej i na potrzeby gospodarcze.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:

1) drogę publiczną - autostradę (KDA) – autostradę A4;

2) drogę publiczną klasy głównej (KDG) – drogę krajową nr 94 w kierunku miejscowości Chojnów oraz w kierunku miejscowości Bolesławiec;

3) drogę publiczną klasy lokalnej (1KDL) w kierunku miejscowości Groble.

2. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

1) drogi publiczne klasy lokalnej – KDL;

2) drogi publiczne klasy dojazdowej – KDD;

3) drogi wewnętrzne – KDW.

3. W obszarze planu znajduje się fragment autostrady A4 (KDA). Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do autostrady A4 będzie się odbywać wyłącznie poprzez podstawowy system dróg, bez możliwości bezpośredniego włączenia do autostrady.

4. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

1) szerokość nie może być mniejsza niż 5 m;

2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3 m x 3 m w miejscach skrzyżowań.

§ 12. W zakresie miejsc postojowych:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

a) dla 1 lokalu mieszkalnego – 2 miejsca postojowe,

b) dla funkcji usługowej - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 1 miejsce,

c) dla zakładów produkcyjnych, hurtowni, magazynów, placów składowych – 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej lub nie mniej niż 1 miejsce na 5 zatrudnionych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe;

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc postojowych, wiat, garaży;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zasilanie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,

b) z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach,

c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) z rozdzielczej sieci wodociągowej;

2) z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) z lokalnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zbiorniki gazu.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie telekomunikacji:

1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Stawki procentowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

1) dla terenów MN, MN/U, U, UKS, U/UKS, P/U, RM, RU – w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów – w wysokości 0,1%.

Rozdział 11.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN**, **19MN**, **20MN**, **21MN**, **22MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**, **32MN**, **33MN**, **34MN**, **35MN**, **36MN**, **37MN**, **38MN**, **39MN**, **40MN**, **41MN**, **42MN**, **43MN**, **44MN**, **45MN**, **46MN**, **47MN**, **48MN**, **49MN**, **50MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §7:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne - 12 m,

- budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 9 m;

8) zasady kształtowania dachów:

a) budynki mieszkalne:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,
- dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,
- dachy płaskie;

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 40% powierzchni zabudowy tego budynku,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

9) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 800 m^2 - dla zabudowy wolno stojącej,

b) 500 m^2 - dla jednego segmentu w zabudowie bliźniaczej;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **51MN**, **52MN**, **53MN**, **54MN**, **55MN**, **56MN**, **57MN**, **58MN**, **59MN**, **60MN**, **61MN**, **62MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa,

b) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

4) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy:

   a) minimalna: 0,1,

   b) maksymalna: 0,6;

7) maksymalna wysokość zabudowy:

   a) dla budynków:

      - budynki mieszkalne, inwentarskie - 12 m,

      - budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

   b) dla budowli:

      - wiaty, altany - 5 m,

      - pozostałe - 12 m;

8) zasady kształtowania dachów:

   a) budynki mieszkalne:

      - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

      - kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;

   b) pozostałe budynki:

      - dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

      - dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

      - dachy płaskie;

   c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 40% powierzchni zabudowy tego budynku,

   d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

   e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

9) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 800 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** **5MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **9MN/U**, **10MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **15MN/U**, **16MN/U**, **17MN/U**, **18MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną;

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe;

c) miejsca postojowe, parkingi;

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże;

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,0;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - 12 m,

- budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 9 m;

7) zasady kształtowania dachów

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

- dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

- dachy płaskie;

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

8) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 800 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN/U**, **20MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną;

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe;

c) miejsca postojowe, parkingi;

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże;

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie wolno stojącej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,5;

6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

7) zasady kształtowania dachów

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,
- kryte dachówką ceramiczną lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;

b) pozostałe budynki:

- dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,
- dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,
- dachy płaskie;

c) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe,

b) funkcja mieszkaniowa, związana z przeznaczeniem podstawowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) miejsca postojowe,

d) place zabaw,

e) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

f) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki usługowych - 14 m,

- budynki gospodarcze i garaże - 6 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 9 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

c) dachy płaskie,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKr**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) dojścia, ciągi piesze;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,9;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;

6) zasady kształtowania dachów – kształt dachu i pokrycie historyczne, właściwe dla obiektu;

7) dla budynku zabytkowego kościoła wskazanego na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi publiczne,

b) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną;

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe;

c) miejsca postojowe;

d) wiaty;

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

a) dla budynków – 10 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 12 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy płaskie,

c) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

d) dachy kolebkowe.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną;

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe;

c) parkingi, miejsca postojowe;

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże;

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,8;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

c) dachy płaskie,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 400 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U**, **9U**, **10U**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi, miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń §7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 12 m,

b) dla budowli – 9 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

c) dachy płaskie,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wskazanych na rysunku, obowiązuje zachowanie cech historycznych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż - 400 m^2;

2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U**/**UKS**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) usługi obsługi komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi, miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

c) dachy płaskie,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UKS**, ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi obsługi komunikacji samochodowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi, miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci do 25°,

c) dachy płaskie,

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U**, **2P/U**, **3P/U**, **4P/U**, **5P/U**, **6P/U**, **7P/U**, **8P/U**, **9P/U**, **10P/U**, **11P/U**, **12P/U**, **13P/U**, **14P/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) obiekty produkcyjne;

2) magazyny, bazy, składy, centra logistyczne;

3) usługi.

2. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) elementy zagospodarowania towarzyszące zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastrukturę techniczną,

b) drogi wewnętrzne, dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi, miejsca postojowe,

d) budynki gospodarcze, wiaty, garaże,

e) budowle terenowe takie, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

2) zieleń urządzoną.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 2,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków - 35 m,

b) dla pozostałych obiektów budowlanych – 50 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy płaskie,

c) dachy kolebkowe.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RU**, **2RU**, ustala się przeznaczenie podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych, parkingów;

4) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 1,0;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy płaskie,

c) dachy kolebkowe.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych;

4) budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, garaży;

5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

6) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 0,6;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne - 9 m,

- budynki gospodarcze, budynki inwentarskie i garaże - 10 m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5 m,

- pozostałe - 10 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°,

b) kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub płaskich, m. in. w formie tarasu, na części budynku, pod warunkiem że powierzchnia przekrycia budynku dachem jednospadowym lub płaskim nie będzie większa niż 30% powierzchni zabudowy tego budynku,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R** do **27R**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) na terenach oznaczonych symbolami 1R, 2R, 7R ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych,

c) ciągów pieszych i rowerowych.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZR** do **18ZR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze - zieleni rolniczej.

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

1) ustala się zakaz:

a) lokalizacji budynków,

b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów;

2) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką, z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;

3) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej,

b) melioracji wodnych, przeciwpowodziowych,

c) stawów i innych zbiorników wodnych, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,

d) dróg gospodarczych, ciągów pieszych i rowerowych.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) boisk i placów zabaw,

b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

c) urządzeń wodnych,

d) wiat,

e) infrastruktury technicznej,

f) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

g) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 12 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC**, **2ZC**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarza.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym obiektów administracyjnej i gospodarczej obsługi cmentarza;

3) obiektów sakralnych;

4) obiektów zaplecza sanitarnego;

5) dojść, ciągów pieszych;

6) wiat;

7) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

8) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,1;

3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 30º do 45º, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) w przypadku realizacji kaplicy dopuszcza się dowolne rozwiązania architektoniczne dachu,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą naw bocznych obiektów sakralnych.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **9ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **18WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej i drogowej,

b) przepustów,

c) obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji statutowych działań administratora cieku, związanych z utrzymaniem wód oraz ochroną przed powodzią,

d) zieleni;

3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie cieków wodnych;

4) ochronie podlegają istniejące urządzenia wodne i hydrotechniczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji – parkingu.

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

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń budowlanych,

b) wiat,

c) infrastruktury technicznej,

d) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe,

f) zieleni;

3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 5 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IT**, **2IT**, **3IT**, **4IT**,ustala się przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojść;

3) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

4) zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, z uwzględnieniem ustaleń § 8:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 0,9;

4) maksymalna wysokość – 9 m;

5) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, kryte dachówką ceramiczna lub cementową, lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego,

b) dachy płaskie.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA**, **2KDA**, **3KDA**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne – autostrada.

1) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

a) dla 1KDA - od 236 m do 480 m (rezerwa terenu pod węzeł autostradowy),

b) dla 2KDA - od 50 m do 214 m (rezerwa terenu pod węzeł autostradowy),

c) dla 3KDA - od 5 m do 11 m (rezerwa pod poszerzenie);

3) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,

b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – od 14 m do 174 m;

3) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,

b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,

c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, **4KDL**, **5KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

4) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych;

5) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla 1KDL - od 8 m do 19 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

b) dla 2KDL - od 15 m do 22 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) dla 3KDL - od 8 m do 17 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

d) dla 4KDL - od 10 m do 11 m (cześć korytarza drogowego znajduje się poza granicami opracowania), z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

e) dla 5KDL - od 14 m do 14,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

4) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,

b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,

c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD**, **17KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zasady zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie dróg publicznych;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla 1KDD – od 6,5 m do 26 m,

b) dla 2KDD – od 5 m do 9 m,

c) dla 3KDD – od 4 m do 8,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

d) dla 4KDD – od 4 m do 10 m,

e) dla 5KDD – od 4 m do 12 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

f) dla 6KDD – od 3 m do 5 m,

g) dla 7KDD – od 4 m do 16,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

h) dla 8KDD – od 4 m do 10,5 m,

i) dla 9KDD – od 6 m do 14,5 m,

j) dla 10KDD – od 8 m do 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania, zakrętów i placu manewrowego,

k) dla 11KDD – od 5 m do 9,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

l) dla 12KDD – od 5,5 m do 11 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

m) dla 13KDD –18 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

n) dla 14KDD – od 5,5 m do 9 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

o) dla 15KDD – od 5 m do 8 m,

p) dla 16KDD – od 6 m do 7 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

q) dla 17KDD – od 4,5 m do 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

3) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,

b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,

c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

a) dla dróg 1KDW, 15KDW – 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) dla drogi 2KDW – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

c) dla drogi 3KDW – od 3 m do 5,5 m,

d) dla drogi 4KDW – od 5 m do 6,5 m,

e) dla drogi 5KDW – 5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania oraz placu zawrotnego,

f) dla drogi 6KDW – od 3 m do 6,5 m,

g) dla drogi 7KDW – od 5 m do 6 m,

h) dla drogi 8KDW – 6,5 m,

i) dla drogi 9KDW – 6 m,

j) dla drogi 10KDW – 5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

k) dla drogi 11KDW – od 8 m do 9 m,

l) dla drogi 12KDW – od 5 m do 9 m,

m) dla drogi 13KDW – od 5 m do 8 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

n) dla dróg 14KDW, 16KDW – 5 m,

o) dla drogi 17KDW - od 6 m do 7,5 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

2) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,

b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygrodzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,

c) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Chojnów:
Bogdan Styrkowiec

Poz. 4041

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBREBIE WSI KRZYWA, GMINA CHOJNÓW

RYSUNEK PLANU

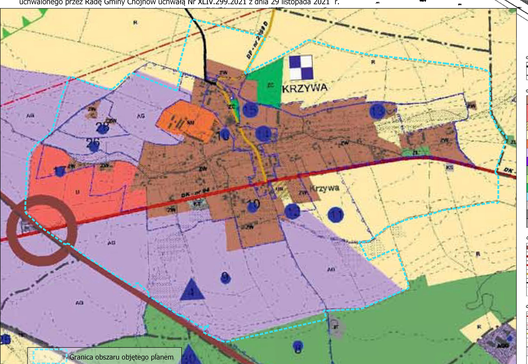
SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXI/473/2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 16 czerwca 2023 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr 2023
Rady Gminy Chojnów
z dnia 16 czerwca 2023 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów uchwalonego przez Radę Gminy Chojnów uchwałą Nr XLIV.299.2021 z dnia 29 listopada 2021 r.



Legenda Studium:

OZNACZENIA OGÓLNE

OBSZARY FUNKCYJNE

OZNACZENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI

OZNACZENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

POZOSTAŁE OZNACZENIA

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- Strefy „B" pośredniej ochrony konserwatorskiej
- Strefy „OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Symbole przeznaczenia terenów

- Tereny zabudowy mieszkaniowej - MN
- Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej - MN/U
- Tereny usług publicznych - UP
- Tereny usług kultu religijnego - UKr
- Tereny usług sportu i rekreacji - US
- Tereny usług - U
- Tereny usług i usług obsługi komunikacji - U/UKS
- Tereny usług obsługi komunikacji - UKS
- Tereny produkcyjno- usługowe - P/U
- Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych - RU
- Tereny zabudowy zagrodowej - RM
- Tereny rolnicze - R
- Tereny zieleni rolniczej - ZR
- Tereny zieleni urządzonej - ZP
- Tereny cmentarzy - ZC
- Lasy - ZL
- Tereny wód powierzchniowych śródlądowych - WS
- Teren komunikacji - parkingu - KS
- Tereny infrastruktury technicznej - IT
- Tereny dróg publicznych - autostrady - KDA
- Tereny dróg publicznych klasy głównej - KDG
- Tereny dróg publicznych klasy lokalnej - KDL
- Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - KDD
- Tereny dróg wewnętrznych - KDW

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Obiekty wpisane do rejestru zabytków
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem stanowiska
- Strefy sanitarne cmentarzy
- Linie elektroenergetyczne istniejące
- Strefy sieci infrastruktury technicznej
- Przewidywany zakres budowy/rozbudowy autostrady A4

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI.473.2023
Rady Gminy Chojnów
z dnia 16 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Gminy Chojnów, uchwala co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 4 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI.473.2023
Rady Gminy Chojnów
z dnia 16 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jedn.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 - tekst jedn. z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 - tekst jedn. z późn. zm.), Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową nieistniejących fragmentów dróg publicznych, wyznaczonych w planie miejscowym;

2) budową chodników w ciągach dróg publicznych;

3) modernizacją i utrzymaniem istniejących dróg publicznych;

4) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia dróg.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje należące do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI.473.2023
Rady Gminy Chojnów
z dnia 16 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity)