



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 maja 2025 r.

Poz. 2554

UCHWAŁA NR X.89.2025 RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 9 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXIX.282.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjętego uchwałą nr LXXIV/509/2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Chocianowie uchwala, co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

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

2. Integralnymi częściami planu są załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

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

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

- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) strefa „K” ochrony krajobrazu;
- 8) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
- 9) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie GKZ-4;
- 10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące obowiązujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) granica otuliny Przemkowskiego Parku Krajobrazowego;
- 4) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie;
- 5) strefa sanitarna 50 m od cmentarza;
- 6) strefa sanitarna 150 m od cmentarza.

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

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

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) **drodze jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę z niewydzieloną od chodników jezdnią, tj. z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie;
- 3) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ścian budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszo jezdnego, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na posesję;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ścian budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego, uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;

- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej na danym terenie;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 13) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska i nie wywołują stanów lub zjawisk utrudniających życie, zwłaszcza hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i odorów poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 15) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 5) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UKr**;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 7) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZC**;
- 8) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 9) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 11) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL**;
- 12) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS**;
- 13) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT**;
- 15) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG**;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem § 9;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej:
 - maksymalną wysokość 10 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
 - dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie usługowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - c) w zabudowie innej niż zagrodowej lub usługowej:
 - maksymalną wysokość 6 m,
 - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
 - dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
 - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 8) dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a place do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **1MN – 33MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN/U – 17MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **1RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

- d) **1US – 3US**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych;
- 4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;
- 6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 7) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

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

2. Na terenie objętym planem zlokalizowane są obiekty zabytkowe – wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) Kościół parafialny pw. Św. Jacka - A/2308/949 z 27.07.1961;
- 2) Cmentarz parafialny - A/2309/757/L z 28.12.1987.

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

- 1) Pogorzelska, kościół parafialny p.w. Św. Jacka, 1656 r.;
- 2) Pogorzelska, cmentarz parafialny, poł. XVII w.;
- 3) Pogorzelska nr 3, dom mieszkalny, 1894 r.;
- 4) Pogorzelska nr 5, dom mieszkalny;
- 5) Pogorzelska nr 6, dom mieszkalno-gospodarczy, k. XIX w.;
- 6) Pogorzelska nr 8, dom mieszkalny, 1919 r.;
- 7) Pogorzelska nr 10, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 8) Pogorzelska nr 12, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 9) Pogorzelska nr 13, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 10) Pogorzelska nr 16, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 11) Pogorzelska nr 17, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 12) Pogorzelska nr 18, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 13) Pogorzelska nr 19, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 14) Pogorzelska nr 20, dom mieszkalny, k. XX w.;
- 15) Pogorzelska nr 21, dom mieszkalny obecnie plebania, poł. XIX w.;
- 16) Pogorzelska nr 27, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 17) Pogorzelska nr 28, dom mieszkalny, 1903 r.;
- 18) Pogorzelska nr 29, dom mieszkalny, k. XIX w.;

- 19) Pogorzelska nr 41, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 20) Pogorzelska nr 42, dom mieszkalny, pocz. XIX w.;
- 21) Pogorzelska nr 42, stodoła, pocz. XIX w.;
- 22) Pogorzelska nr 46, dom mieszkalny;
- 23) Pogorzelska, układ ruralistyczny.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1-22, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznej: formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;
- 3) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;
- 4) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/ elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.);
- 5) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane);
- 6) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding);
- 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych;
- 8) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.

5. Dla układu ruralistycznego wsi Pogorzelska wymienionego w ust. 3 pkt 23 ustala się:

- 1) ochronę zachowanego układu dróg wraz z historycznymi nawierzchniami;
- 2) zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego;
- 3) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej układu i historycznej architektury, tj. linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku w stosunku do drogi, utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej oraz formy dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego nawiązujących do zachowanej zabudowy historycznej;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 5) pokrycie dachów – dachówka karpiówka lub dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnym ceglastym lub matowym odcieniu czerwieni;
- 6) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych;
- 7) nakaz dostosowania gabarytów, kształtów oraz pokrycia dachów do historycznego sąsiedztwa, tj. budynków z przełomu XIX i XX w. oraz początku XX w.;
- 8) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;
- 9) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach np. siding oraz okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych;
- 10) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji oraz kolorów na bazie pigmentów naturalnych;
- 11) nakaz stosowania materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa.

6. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się:

- 1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. układu dróg, ulic i placów, kompozycji zieleni;
- 2) dla nowych inwestycji nakaz dostosowania gabarytów, formy (w tym wysokości dachu i układu kalenicy) oraz materiałów do istniejącej zabudowy;
- 3) nakaz utrzymania walorów istniejącego krajobrazu architektonicznego i przyrodniczego.

§ 10. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 1-2KDD, 1ZC, 1-4ZP**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) dla strefy sanitarnej od cmentarza (50 i 150 m) obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków oraz zapisy § 13 pkt 5 uchwały;
- 2) dla obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) dla obszaru planu położonego w otulinie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 4) dla obszaru planu położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 1000 m² i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów,
 - e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy;
- 5) ustalenia pkt 1 nie obowiązują dla wydzieleni pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 2) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 1,5 m od lustra wody;
- 3) strefy techniczne o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 4) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 5) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
 - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zagrodową (**MN**, **MN/U**, **RM**), dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing$ 32 mm,
- b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej, za wyjątkiem terenów znajdujących się w strefie sanitarnej 50 m i 150 m od cmentarza,
- c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
- d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę $\varnothing$ 50 mm,
- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
- e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
- d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

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

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się;

- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDL, 1-2KDD**, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
- 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt 3, miejsca postojowe sumują się;
- 4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. a, c, g, h;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) 30% dla terenów: **MN, MN/U, RM, U, UKr, US;**
- 2) 1% dla terenów: **ZC, R, RZ, ZP, ZL, WS, W, IT, KDG, KDL, KDD, KDW.**

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 33MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

- a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
- b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazd.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicy historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako nadrzędne obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 17MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

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

- 1) usługi oświaty;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,65;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy usługowej.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazd.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicy historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako nadrzędne obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1RM** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) obiekty obsługi produkcji rolnej;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 3) dojazdy.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 20 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,5;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

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

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 2U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;
- 2) miejsca do parkowania, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 15 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 2,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m².

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

5. Dla terenu 1U znajdującego się w granicy historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako nadrzędne obowiązują ustalenia § 9 ust. 5 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1UKr** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 2) dojazdy.

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

- 1) wysokość kościoła nie większą niż 18 m;
- 2) wysokość wieży kościoła nie większą niż 25 m;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 1,5;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi cmentarz przykościelny i obowiązuje dla niego jako nadrzędny nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

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

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

- 1) hale sportowe, baseny;
- 2) świetlice wiejskie;
- 3) parkingi;
- 4) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 5) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 6) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 7) trybuny sportowe;
- 8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,01,
 - b) maksymalny - 0,8;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1ZC** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) kaplica, obiekty małej architektury;
- 2) ciągi piesze.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 m;
- 2) powierzchnia biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,001,
 - b) maksymalny: 0,1.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 14R** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

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

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

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ - 5RZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

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

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) skwery wraz z małą architekturą;
- 2) ciek i oczka wodne;
- 3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 4) place zabaw;
- 5) ciągi piesze i pieszo rowerowe;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL - 11ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 31W**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych.

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

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

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IT – 3IT** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) dla terenu **1IT**: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) dla terenów **2IT – 3IT**: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;

2) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

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

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

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

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

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

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

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

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 22KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej.

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

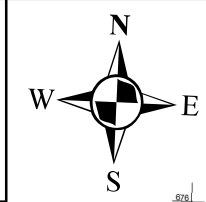
IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

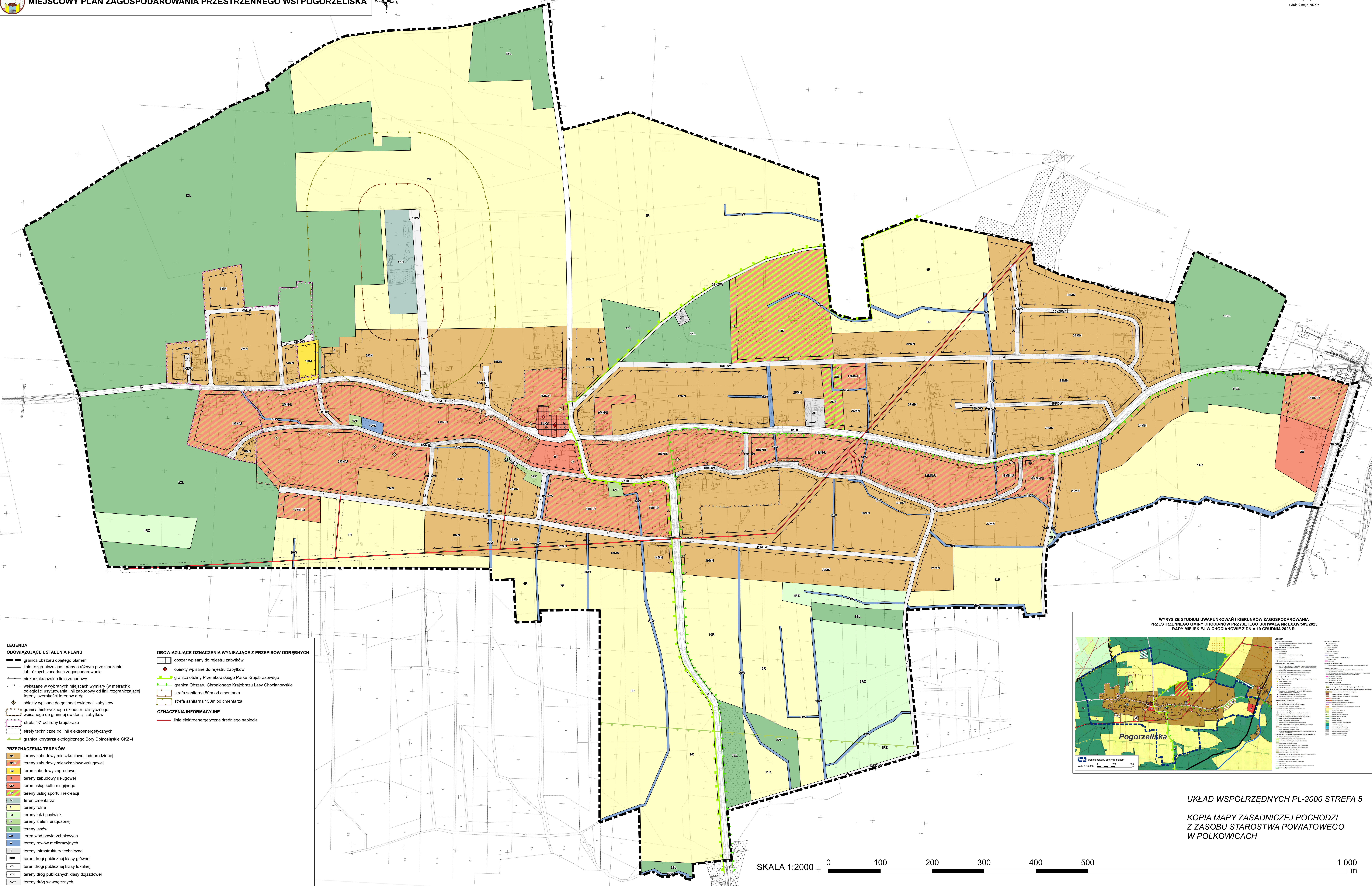
§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chocianowie:
Ryszard Bartosz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POGORZELISKA



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X.89/2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granicą obszaru objętego planem
- linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach):
 - odległości użytkowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej
 - tereny, szerokości terenów dróg
- obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- granicę historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków
- strefa "K" ochrony krajobrazu
- strefy techniczne od linii elektroenergetycznych
- granicę korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie GKZ-4

PRZEZNACZENIA TERENÓW

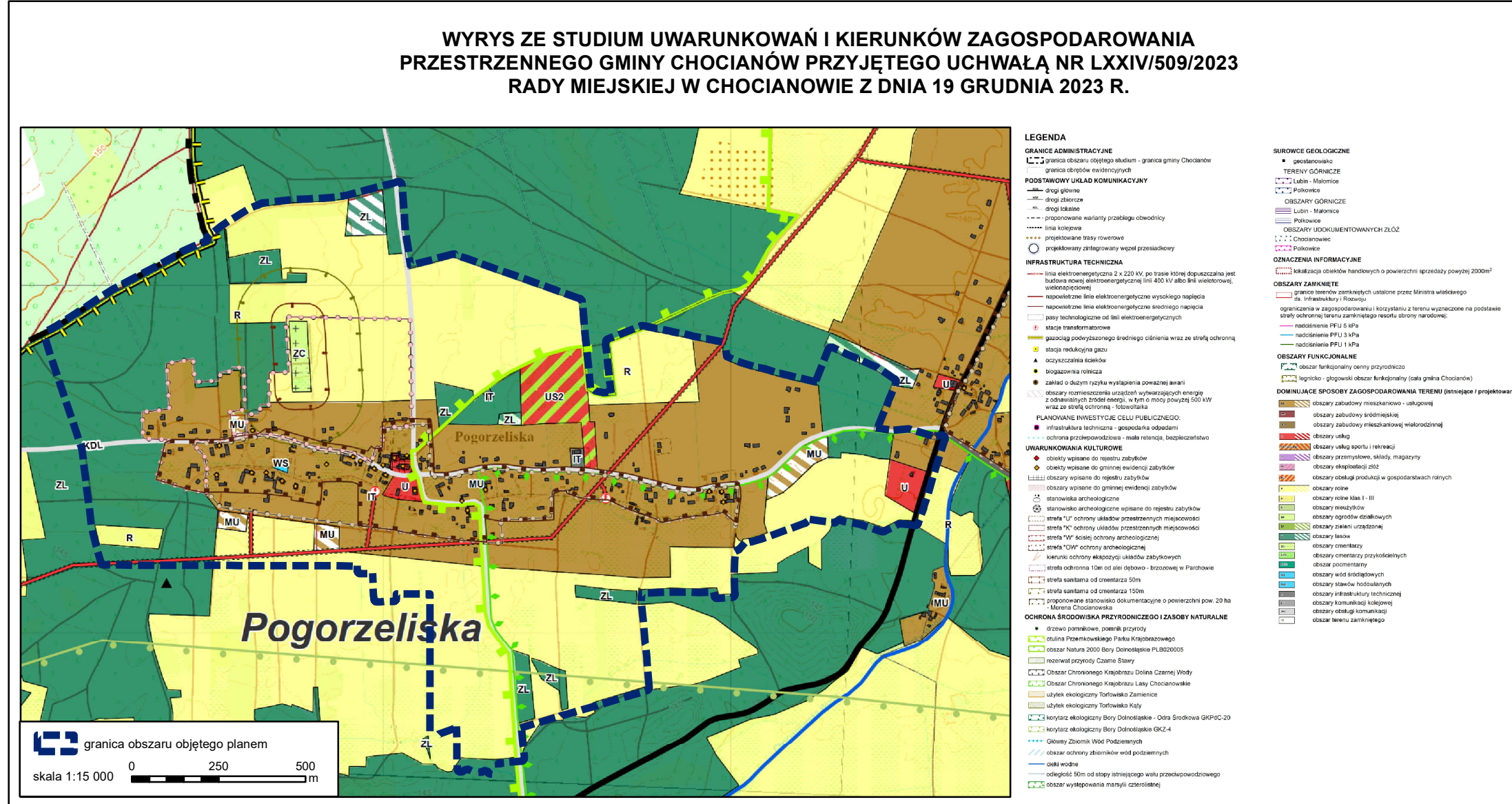
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- teren zabudowy zagrodowej
- tereny zabudowy usługowej
- teren usług kultu religijnego
- tereny usług sportu i rekreacji
- teren cmentarza
- tereny rolnie
- tereny łąk i pastwisk
- tereny zieleni urządzonej
- tereny lasów
- teren wód powierzchniowych
- terenów melioracyjnych
- tereny infrastruktury technicznej
- teren drogi publicznej klasy głównej
- teren drogi publicznej klasy lokalnej
- teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- terenów dróg wewnętrznych

OBOWIAZUJĄCE OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- obszar wpisany do rejestru zabytków
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- granicę otuliny Przemysłowego Parku Krajobrazowego
- granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie
- strefa sanitarna 50m od cmentarza
- strefa sanitarna 150m od cmentarza

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- linia elektroenergetyczna średniego napięcia



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 STREFA 5

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ POCHODZI Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W POLKOWICACH



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.89.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Pogorzelska**

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.282.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 12 sierpnia 2024 r. do 2 września 2024 r.**

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 16 września 2024 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, wpłynęło 5 uwag, z których 3 zostały uwzględnione, a 2 zostały nieuwzględnione.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska wraz z rozstrzygnięciem:

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

J. F. (20-08-2024)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

dz. nr 213 obręb Pogorzelska

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o ponowne rozpatrzenie i ponowne przekształcenie mojej działki rolnej we wsi Pogorzelska nr 213 na działkę budowlaną. Działka ta ma niską przydatność produkcyjną to jest VI klasa gleby o powierzchni 1,14ha i V klasy o powierzchni 0,88 ha. Obecna propozycja przekształcenia w razie zabudowy pozbawi resztę działki dostępu do drogi publicznej a ogólnie dojazdu. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

K. T. (13-09-2024)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

dz. nr 245 obręb Pogorzelska

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działki o numerze ewidencyjnym: 245 położonej w miejscowości Pogorzelska w obrębie geodezyjnym Pogorzelska stanowiącej moją własność, polegającą na zmianie przeznaczenia działki z „terenów rolniczych” na „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Działki położone w pobliżu posiadają już przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, zmiana ta umożliwi mi polepszenie warunków mieszkaniowych mojej rodziny. W przyszłości nie planuję użytkować jej na cele rolne, a chciałabym, aby moje dzieci miały możliwość zabudowania tego terenu.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pogorzelska, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.282.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 14 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r.**

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 18 listopada 2024 r.**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.89.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejskiej w Chocianowie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X.89.2025

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 9 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne