DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 maja 2025 r.

Poz. 2558

UCHWAŁA NR X.93.2025
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 9 maja 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice

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.285.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, 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 Trzebnice, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały 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 Trzebnice, 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) stanowiska archeologiczne;

8) strefa „W” ochrony stanowiska archeologicznego;

9) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;

10) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie GKZ-4;

11) 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) strefa „OW” ochrony archeologicznej;

4) strefa sanitarna 50 m od cmentarza;

5) 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 ściany 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 ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;

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) **terenie** – 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) **wysokość zabudowy –** należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

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

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

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW**;

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

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;

6) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **UKr**;

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

8) tereny przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P**;

9) tereny elektrowni słonecznej – fotowoltaika, oznaczone na rysunku planu symbolami: **PE**;

10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RU**;

11) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZC**;

12) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;

13) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;

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

15) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN**;

16) teren ogródków działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZD**;

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

18) teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS**;

19) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;

20) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT**;

21) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK**;

22) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ**;

23) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;

24) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;

25) 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 towarzyszących zabudowie, 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 lub przemysłowej:

- 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, usługowej lub przemysłowej:

- 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) nakaz 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 – 54MN,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MN/U – 32MN/U,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **1MW – 2MW,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

d) **1RM – 4RM,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

e) **1US – 4US,** 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) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

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

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

1) Kościół parafialny pw. MB Różańcowej - A/2504/1063/L z 02.09.1997;

2) Cmentarz komunalny - A/2505/744/L z 28.12.1987.

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

1) Trzebnice centrum wsi, kościół parafialny p.w. M.B. Różańcowej, XVIII/XIX w.;

2) Trzebnice centrum wsi, cmentarz przykościelny, k. XIV w.;

3) Trzebnice nr 10, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

4) Trzebnice nr 34, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

5) Trzebnice nr 42, dom mieszkalny, XIX/XX w.;

6) Trzebnice nr 43, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;

7) Trzebnice nr 47, dom mieszkalno-gospodarczy, XIX w.;

8) Trzebnice nr 53, mleczarnia obecnie dom mieszkalny, pocz. XX w.;

9) Trzebnice nr 66, dworzec kolejowy obecnie dom mieszkalny, pocz. XX w.;

10) Trzebnice nr 72, dom mieszkalny, k. XIX w.;

11) Trzebnice nr 84, dom mieszkalny, k. XIX w.;

12) Trzebnice nr 87, dom mieszkalny, k. XIX w.;

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

14) Trzebnice nr 89, młyn, k. XIX w.;

15) Trzebnice nr 90, dom mieszkalny, k. XIX w.;

16) Trzebnice nr 92, dom mieszkalny, k. XIX w.;

17) Trzebnice nr 93, dom mieszkalny, k. XIX w.;

18) Trzebnice nr 96, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

19) Trzebnice nr 97, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

20) Trzebnice nr 98, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

21) Trzebnice nr 100, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

22) Trzebnice nr 101, dom mieszkalny, k. XIX w.;

23) Trzebnice nr 102, dom mieszkalny, pocz. XIX w.;

24) Trzebnice nr 109, szkoła obecnie sklep, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

25) Trzebnice nr 110, dom mieszkalny, XVIII/XIX w.;

26) Trzebnice nr 117, dom mieszkalny, XVIII w.;

27) Trzebnice nr 118, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

28) Trzebnice nr 119, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

29) Trzebnice nr 121, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

30) Trzebnice nr 124, dom mieszkalny, XIX/XX w.;

31) Trzebnice nr 127, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

32) Trzebnice nr 130, dom mieszkalno-gospodarczy, k. XIX w.;

33) Trzebnice nr 132, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

34) Trzebnice nr 134, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

35) Trzebnice nr 136, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

36) Trzebnice nr140, dom mieszkalny, k. XIX w.;

37) Trzebnice, układ ruralistyczny.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1-36, 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 Trzebnice wymienionego w ust. 3 pkt 37, wskazanego na rysunku planu, ustala się:

1) ochronę zachowanego układu dróg wraz z historycznymi nawierzchniami;

2) zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego;

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

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

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

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

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

8) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;

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

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

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

12) zakaz stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach;

13) nakaz stosowania lekkiej konstrukcji drewnianej w przypadku podparcia dachu ganku wejściowego.

6. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

1) Trzebnice AZP74-19/47/11, nieokreślona, wczesne średniowiecze;

2) Trzebnice AZP74-19/45/9, ślad osadnictwa, średniowiecze, pradzieje;

3) Trzebnice AZP74-19/44/8, punkt osadniczy, ślad osadnictwa, średniowiecze,

4) Trzebnice AZP74-19/42/6, Grodzisko średniowiecze;

5) Trzebnice AZP74-19/46/10, punkt osadniczy, średniowiecze;

6) Trzebnice AZP74-19/43/7, osada łużycka;

7) Trzebnice AZP74-19/41/5, osada, OWR, neolit.

7. Dla stanowisk wymienionych w ust. 6 ustala się strefę „W” ochrony stanowiska archeologicznego, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz nakaz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej wyznaczonej dla wsi Trzebnice, dla której ustala się nakaz ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami**: 1KDZ, 1-2KDL, 1KDD, 1-2ZP,** 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 m 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 6 uchwały;

2) dla obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz dla strefy „OW" ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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) 2500 m² i szerokość frontu 22 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) 1000 m² i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów,

f) 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 wydzieleń pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz 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) strefy techniczne o szerokości po 11 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

5) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;

6) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m 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) na terenach **1 - 2P** oraz **1 - 15PE** dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne i słoneczne, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

   d) 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 telekomunikacyjnych,

   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, wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zagrodową (**MN**, **MN/U, MW, RM**), dopuszcza się wyłącznie lokalizację 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 cieplnej,

   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 Ø 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 Ø 50 mm,

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

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

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

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: **1KDZ, 1-2KDL, 1KDD,** 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 mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

f) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,

g) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,

h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów przemysłowych i terenów elektrowni słonecznej - fotowoltaika,

i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m² powierzchni usług sportu i rekreacji,

j) 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, e, h, i, j;

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

§ 15. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach **1–2P** oraz **1–15PE** ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem 1-2P oraz 1-15PE;

2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.

§ 16. 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, MW, RM, U, UKr, US, P, PE, RU**;

2) 1% dla terenów: **ZC, R, RZ, ZP, ZN, ZD, ZL, WS, W, IT, KK, KDZ, KDL, KDD, KDW**.

II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 54MN** 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 dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 32MN/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 dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW - 2MW,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

2) miejsca postojowe, 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, włącznie z poddaszem użytkowym;

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 30% powierzchni działki budowlanej;

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

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2500 m^2.

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM – 4RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

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

1) obiekty obsługi produkcji rolnej;

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

3) zabudowę inwentarską, zgodnie z § 6 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40;

4) dojazdy.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;

2) 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 45º;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

9) 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.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami**: 1U – 4U,** 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 45º;

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 m^2.

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

§ 22. 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 większa niż 18 m;

2) wysokość wieży kościoła nie większa 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. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje 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 drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US – 5US,** 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 większa niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;

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.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P - 2P,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłowe.

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

1) obiekty produkcyjne, obiekty składowania i magazynowania;

2) obiekty handlu hurtowego;

3) bazy transportowe i przeładunkowe oraz budowlane;

4) centra badawcze, technologiczne i logistyczne;

5) elektrownie fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 500 kW, na zasadach określonych w §15 uchwały;

6) myjnie samochodowe, stacje paliw;

7) zabudowa administracyjno-socjalna.

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

1) obiekty i usługi z zakresu komunikacji;

2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej;

3) portiernie;

4) dojazdy o szerokości minimalnej 8 m;

5) miejsca postojowe, parkingi, wiaty przystankowe;

6) zieleń w tym zieleń urządzona wraz z małą architekturą oraz hodowla roślin ozdobnych;

7) zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz cieki wodne i rowy melioracyjne;

8) 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 budynków nie większa niż 12 m,

2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;

3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny - 2,1;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1PE - 15PE,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny elektrowni słonecznej - fotowoltaika.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna, w tym o mocy przekraczającej 500kW.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa gospodarcza;

2) miejsca postojowe;

3) drogi wewnętrzne, serwisowe i dojazdy;

4) infrastruktura techniczna;

5) zieleń urządzona i mała architektura;

6) magazyny energii.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 85% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;

3) wysokość budowli przeznaczenia podstawowego nie większa niż 5 m;

4) wysokość zabudowy dla funkcji uzupełniających nie większa niż 7 m;

5) liczba kondygnacji nie większa niż 1;

6) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,001,

b) maksymalny - 0,85;

7) dachy płaskie lub o kącie nachylenia połaci nie większym niż 30°;

8) elewacje oraz dachy magazynów energii w odcieniach szarości i brązu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 14 ust. 2, przy czym dopuszcza się ich realizację w formie: garaży, wiat, placów postojowych.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RU - 2RU,** ustala się przeznaczenie: tereny obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych.

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

1) zakłady produkcji rolnej, hodowlanej;

2) zakłady sadownictwa, ogrodnictwa, w tym szklarnie;

3) zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego;

4) zabudowę inwentarską, zgodnie z § 6 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40;

5) obiekty i budowle składowania i magazynowania płodów rolnych.

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

1) budynki administracyjno - socjalne;

2) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z § 6;

3) urządzenia związane z obsługą gospodarki polowej i hodowlanej;

4) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;

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

5) ciągi piesze i utwardzone place;

6) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.

4. 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) liczba kondygnacji nie większą niż 2;

3) powierzchnia zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny - 1,3;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;

7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 27. 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 większa niż 10 m;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu;

3) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,1.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 11R**, 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 oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ – 8RZ,** 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.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP – 2ZP,** 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) cieki i oczka wodne;

3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

4) place zabaw;

5) ciągi piesze i pieszo rowerowe.

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

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZN - 16ZN,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenu **15ZN** dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające zieleń izolacyjną, w tym zieleń wysoką, z zastrzeżeniem § 13 pkt 5.

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

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD,** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren ogródków działkowych.

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

1) altany działkowe;

2) ciągi piesze i pieszo-rowerowe;

3) parkingi.

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

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

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL - 3ZL,** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

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

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

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

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

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 26W,** 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.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IT – 6IT,** ustala się przeznaczenie podstawowe:

2. dla terenu **1IT:** tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja;

1) dla terenu **2IT**: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) dla terenów **2IT – 5IT**: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;

3) dla terenu **6IT**: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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

4. 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 większa niż 7 m;

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

4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

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

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KK - 2KK,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.

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

1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;

2) lokalizację skrzyżowań oraz przejazdów dróg publicznych i wewnętrznych;

3) ciągi piesze i rowerowe, w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;

4) lokalizację nowej oraz rozbudowę i remonty istniejącej infrastruktury technicznej;

5) realizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

2) wysokość budowli mniejszą niż 50 m;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,001,

b) maksymalny – 1,0;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

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

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, 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.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL – 2KDL,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy lokalnej.

1. Na terenach, o których 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.

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

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

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDD,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, 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.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 60KDW,** 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

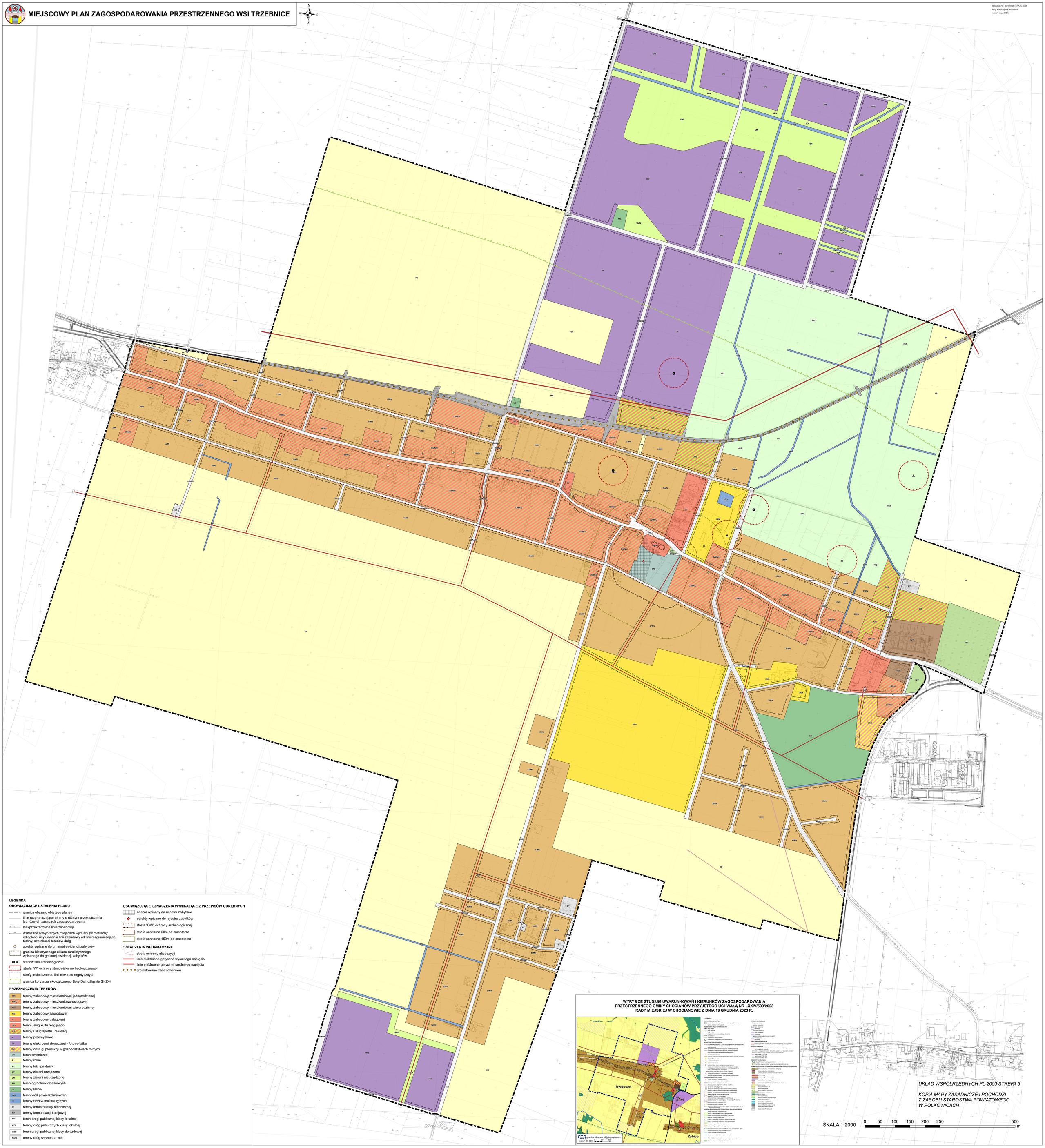
§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chocianowie:
Ryszard Bartosz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/93/2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI TRZEBNICE



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.93.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.

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

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.285.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został 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 Trzebnice, wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.285.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 7 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2025 r.**

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

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Trzebnice, wpłynęły 2 uwagi, które zostały nieuwzględnione.

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

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

P. W. (24-01-2025)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 979/3 obręb Trzebnice

Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o zmianę warunków zabudowy na działce o numerze 979/3 w miejscowości trzebnice z użytku rolnego R na funkcję mieszkalno-usługową. Prośbę swą uzasadniam potrzebą realizacji inwestycji o charakterze mieszkalnym i usługowym.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga uwzględniona.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:

M. K., I. R. (24-01-2025)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 580/5 obręb Trzebnice

Treść uwagi:

Zwracamy się z prośbą o zmianę użytku rolnego na zabudowę jednorodzinną w miejscowości Trzebnice nr 580/5 2,05 ha zgodnie z załącznikiem.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.93.2025
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 Trzebnice, 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.93.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 9 maja 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne