

**UCHWAŁA NR LIV/300/2010**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**

z dnia 30 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zm.<sup>2)</sup>) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/248/2009 z dnia 5 listopada 2009 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów uchwalonego Uchwałą nr XXXV/245/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r.,

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, zwana dalej planem, obejmuje obszar w rejonie ulicy Sybiraków, w granicach określonych na załączniku graficznym do Uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/248/2009 z dnia 5 listopada 2009 r.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

1. rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1;
2. rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
3. rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Na ustalenia planu składają się:

1. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
3. Przepisy końcowe określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały,
4. Oznaczenia graficzne rysunku planu, o których mowa w § 5.

**§ 4.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1. plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
2. przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
3. przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
4. przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
5. teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
6. nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będących: obiektami małej architektury, sieciami infrastruktury technicznej oraz związanymi z nimi urządzeniami i obiektami;
7. dopuszcza się możliwość przekroczenia linii, o której mowa w pkt 6, elementami budynku takimi jak: ganek, weranda, wykusz, balkon, schody zewnętrzne itp.;
8. powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:

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

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.,

c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.;

9. zieleń towarzysząca – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym taka jak: zieleń ozdobna, rekreacyjna, izolacyjna, ogrody przydomowe itp.;

10. obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia techniczne uzbrojenia terenu, w tym ciągi drenażowe, przewody i urządzenia służące do przesyłania: płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzenia łączności publicznej i sygnalizacji, a także inne podziemne, lub nadziemne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń;

11. usługi z zakresu:

a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,

c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,

d) kultury – działalność galerii, wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,

e) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,

f) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,

g) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.

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

1. granica opracowania;

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

3. symbole określające przeznaczenie terenów;

4. nieprzekraczalne linie zabudowy;

5. zieleń izolacyjna.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ukształtowania wymagają formy zabudowy nawiązujące do lokalnej tradycji budowlanej.

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

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1. działalność zakładów usługowych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2. cały obszar objęty planem położony jest w obrębie GZWP nr 315 „Subzbiornik Chocianów-Gozdnica”, w którego strefie zasilania obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami szczególnymi;

3. na terenach zabudowy mieszkaniowej, położonych na działkach sąsiednich, równoważny poziom dźwięku wynikający z funkcjonowania zakładów usługowych na terenie 1 U nie może przekraczać dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, określonego w przepisach szczególnych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. cały obszar objęty planem położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi:

- a) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, skali, gabarytów, ukształtowania bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
- b) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,
- c) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- d) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
- e) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - forma, materiał i wysokość ogrodzenia muszą nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- f) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- g) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- h) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych - istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie kablować,
- i) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków;

2. cały obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące wymogi:

- a) wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa,
- c) pozwolenie, o którym mowa w lit. a, należy uzyskać przed uzyskaniem pozwolenia na budowę a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się - na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U zakaz lokalizowania zakładów usługowych wymagających wielokrotnej obsługi transportowej oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony).

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) uzbrojenie terenów budowlanych wyprzedzać winno realizację zabudowy i być skoordynowane z budową kompleksową sieci uzbrojenia terenu;
- 2) projektowane sieci nowe, jak i sieci istniejące przy ich modernizacji należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;

4) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków - odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - b) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
  - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b);
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz - dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – dostawę energii elektrycznej z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię ciepłą,
  - b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 7) w zakresie telekomunikacji - lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na obszarach objętych planem.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 14. 1. Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1 U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu, o którym mowa w § 4 pkt 11;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
  - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleni towarzysząca;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
  - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,

- c) wysokość obiektów budowlanych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - d) dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci 25°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, z zastrzeżeniem lit. f,
  - e) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, jej remonty i modernizację,
  - f) istniejący budynek może być rozbudowywany z zachowaniem istniejącej liczby kondygnacji lub wysokości oraz formy i pokrycia dachu,
  - g) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikami: 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy oraz 1 stanowisko na 40m<sup>2</sup> p. u. usług,
  - h) place składowe i manewrowe na terenie własnym;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się scalanie i podziału nieruchomości;
- 3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:
- a) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z dróg wewnętrznych dz. nr 98/9 dr i 98/12 dr,
  - b) wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy działki,
  - c) odległość zabudowy od osi istniejących przewodów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) w zakresie linii zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach, z zastrzeżeniem lit c:
- a) 6m od linii rozgraniczającej dz. nr 98/9 dr.,
  - b) 4m od linii rozgraniczającej dz. nr 98/12 dr.,
  - c) linie zabudowy, o których mowa w lit. a-b, nie dotyczą istniejącego budynku, zlokalizowanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenu 1 U.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, zwaną dalej planem, była Uchwała Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLI/248/2009 z dnia 5 listopada 2009 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu dz. nr 98/10, obręb Chocianów, na zabudowę usługową. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 ze zm.). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna przyczynić się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 czerwca 2010 r. do 28 czerwca 2010 r. W dniu 8 czerwca 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w trakcie której nie zgłoszono żadnych uwag do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu także nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu i do prognozy oddziaływania na środowisko. W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje stanowiące zadania własne gminy. Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów” uchwalonego uchwałą nr XXXV/245/2005 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 25 października 2005 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego projektu planu przez Radę Miejską w Chocianowie.

- <sup>1)</sup> Dz.U.2002r. Nr 23 poz. 220, Dz.U.2002r. Nr 62 poz. 558, Dz.U.2002r. Nr 113 poz. 984, Dz.U.2002r. Nr 214 poz. 1806, Dz.U.2003r. Nr 80 poz. 717, Dz.U.2003r. Nr 162 poz. 1568, Dz.U.2002r. Nr 153 poz. 1271, Dz.U.2004r. Nr 102 poz. 1055, Dz.U.2004r. Nr 116 poz. 1203, Dz.U.2002r. Nr 214 poz. 1806, Dz.U.2005r. Nr 17 poz. 144, Dz.U.2006r. Nr 17 poz. 128, Dz.U.2005r. Nr 175 poz. 1457, Dz.U.2006r. Nr 181 poz. 1337, Dz.U.2007r. Nr 48 poz. 327, Dz.U.2007r. Nr 138 poz. 974, Dz.U.2007r. Nr 173 poz. 1218, Dz.U.2008r. Nr 180 poz. 1111, Dz.U.2008r. Nr 223 poz. 1458, Dz.U.2009r. Nr 52 poz. 420, Dz.U.2009r. Nr 157 poz. 1241, Dz.U.2010r. Nr 28 poz. 142, Dz.U.2010r. Nr 28 poz. 146, Dz.U.2010r. Nr 106 poz. 675
- <sup>2)</sup> Dz.U.2004r. Nr 6 poz. 41, Dz.U.2004r. Nr 141 poz. 1492, Dz.U.2005r. Nr 113 poz. 954, Dz.U.2005r. Nr 130 poz. 1087, Dz.U.2006r. Nr 45 poz. 319, Dz.U.2006r. Nr 225 poz. 1635, Dz.U.2007r. Nr 127 poz. 880, Dz.U.2008r. Nr 199 poz. 1227, Dz.U.2008r. Nr 201 poz. 1237, Dz.U.2008r. Nr 220 poz. 1413, Dz.U.2010r. Nr 24 poz. 124, Dz.U.2010r. Nr 75 poz. 474, Dz.U.2010r. Nr 106 poz. 675

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIV/300/2010

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

### Rysunek

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/300/2010

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

### załącznik nieuważgled.uwagi choc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/300/2010

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 30 lipca 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

**zalacznik-zasady fin choc**