

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXX.202.2020 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 24 września 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chocianów przyjętego uchwałą nr XLIII.321.2021 z dnia 30 września 2021r. przez Radę Miejską w Chocianowie, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu.
2. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 4,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 5,
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6.
4. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność polegająca na: obsłudze firm, ludności, rzemiośle, usługach weterynaryjnych, rozrywce i handlu (o powierzchni sprzedaży do 2000m²) oraz działalność powiązana z obiektami produkcyjnymi, składowymi i magazynowymi z zakresu: oświaty, opieki zdrowotnej, administracji, łączności, gastronomii,
- 9) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów,
 - 5) Obszar Chronionego Krajobrazu „Lasy Chocianowskie”.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – P,
- 2) teren rolniczy – R,
- 3) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 4) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Chocianowskie” obowiązują przepisy odrębne,
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego 2/2/73-18 – ślad osadnictwa – epoka kamienia – epoka brązu, podlegają nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem,
- 2) nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów kulturowych ze względu na brak takich obszarów,
- 3) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1.P, 2.P, 3.P, 4.P nie może być mniejsza niż 3000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1.P, 2.P nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla terenów 3.P, 4.P nie może być mniejsza niż 4m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów 1.P, 2.P, nie może być mniejszy niż 80⁰, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla terenów 3.P, 4.P, nie może być mniejszy niż 40⁰, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 4) na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 0,5 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego, oraz minimum 1 miejsce parkingowe na każde 40m² powierzchni użytkowej usług,
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - d) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - e) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, linii wielonapięciowych, wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
 - d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci ciepłowniczych,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

- 1) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wzdłuż sieci gazowej średniego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 1m, w której występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 3) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznej WN-110kV - 22m (po 11m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznej SN – 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) dla linii napowietrznej nN-0,4kV – 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
 - d) dla linii kablowych WN – 1m (po 0,5m po każdej ze stron od osi linii),
 - e) dla linii kablowych SN i nN-0,4kV – 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
 w których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 3) ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§ 12

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.P, 2.P, 3.P, 4.P ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni,
 - d) komunikacja wewnętrzna,
 - e) garaże, budynki gospodarcze,
 - f) stacja paliw.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 1.P, 2.P ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny jak na rysunku planu,
 - 2) dla terenów 3.P, 4.P ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny jak na rysunku planu,
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 20m,
 - b) dla budowli - 32m,
 - 4) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 4,0,
 - 5) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki budowlanej,
 - 6) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 90%,
 - 7) nie ustala się wymagań dotyczących geometrii dachu i rodzajów pokrycia dla dachu,
 - 8) dopuszcza się stacje paliw tylko na terenach 1.P, 2.P.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.R ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: rolniczy – grunty rolne, uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu,
 - 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1,
 - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga wewnętrzna - fragment,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i

zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 16

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej 0,1%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§ 18

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Chocianowie