

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**  
**z dnia ..... 2024 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko

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. 2024 poz. 609) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 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. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXXIX.280.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ogrodzisko, 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 Ogrodzisko, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami planu są:
- 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 Ogrodzisko, 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) stanowiska archeologiczne;
  - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
  - 8) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
  - 9) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
  - 10) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPdC-20;
  - 11) przeznaczenia terenów.

2. 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. 2023 poz. 977 z późn. zm.);
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
- a) najwyższej 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) najwyższej i najniższej 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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 6) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 7) teren łąk i pastwisk, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RZ**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 11) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 12) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT**;
- 13) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 14) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem §9;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych ustala się:
  - a) w zabudowie zagrodowej:

- maksymalną wysokość 10 m,
  - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
  - dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,
  - dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich,
  - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- b) w zabudowie usługowej:
- maksymalną wysokość 6 m,
  - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
  - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
  - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
- c) w zabudowie innej niż zagrodowej lub usługowej:
- maksymalną wysokość 6 m,
  - maksymalną liczbę kondygnacji 2,
  - dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
  - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 8) dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a place do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m.

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

- 1) 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 – 10MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MN/U – 3MN/U**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) **1RM – 11RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) **1US**, 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 likwidacje 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 gminnej ewidencji zabytków:

1) Ogrodzisko nr 8, dom mieszkalny, k. XIX w.;

2) Ogrodzisko nr 12, dom mieszkalny, k. XIX w.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

a) 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,

b) 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,

c) 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,

d) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.),

e) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane),

f) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding),

g) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych,

h) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.

4. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

1) Ogrodzisko AZP74-19/7/7, ślad osadnictwa, obozowisko? , późne średniowiecze, ep. kamienia;

2) Ogrodzisko AZP74-19/8/8, punkt osadniczy, ślad osadnictwa, średniowiecze, pradziej, ep. kamienia;

3) Ogrodzisko AZP74-19/9/9, ślad osadnictwa, średniowiecze, wczesne średniowiecze;

4) Ogrodzisko AZP74-19/10/10, ślad osadnictwa, średniowiecze, OWR;

5) Ogrodzisko AZP74-19/1/1, ślad osadnictwa, neolit;

6) Ogrodzisko AZP74-19/11/11, osada, ślad osadnictwa, średniowiecze, ep. Kamienia.

5. Dla stanowisk wymienionych w ust. 4 ustala się strefę ochrony archeologicznej „OW” dla stanowisk archeologicznych, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KDZ, 1KDL, 1-6KDD, 1ZP**, 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 **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

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

**§ 12.** 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.

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
  - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,

- b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową oraz zagrodową (MN, MN/U, RM), dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę  $\varnothing 32$  mm,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę  $\varnothing 32$  mm,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
  - c) dopuszcza się studnie kopane i płytkie studnie wiercone jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
  - d) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę  $\varnothing 50$  mm,
  - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
  - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
  - d) obowiązek podczyśzczenia 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, 1KDL, 1-6KDD**, powiązane z drogami wewnętrznymi oraz 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 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
    - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni usług sportu i rekreacji,
    - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3;
  - 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się;
  - 4) ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc postojowych dla inwestycji, o których mowa w pkt 3 lit. a, c, g, h;
  - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

## II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 10MN** 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 urządzone 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 3MN/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 pkt 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) zielen 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
      - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
      - c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej.
  6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

- § 17.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 11RM** 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 12m;
  - 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 20m;
  - 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
  - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,01,
    - b) maksymalny – 1,5;
  - 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
  - 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
- § 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 3U** 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 15m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,01,
    - b) maksymalny – 2,4;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
  - 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
  - 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
  - 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy.
- § 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1US** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym 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) zieleni 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 terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,01,
    - b) maksymalny – 0,8;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
  - 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 10R** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenów w całości jako biologicznie czynnych oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ – 4RZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) skwery wraz z małą architekturą;
- 2) ciek i oczka wodne;
- 3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 4) place zabaw;
- 5) ciągi piesze i pieszorowerowe;
- 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL - 8ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

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

- § 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS – 6WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.
2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.
- § 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 5W** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych.
2. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.
- § 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1IT** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;
  - 2) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z dróg publicznych.
- § 27. 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 drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, 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.
- § 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, 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.
- § 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 6KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających drogę, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Dopuszcza się lokalizację przystanków komunikacyjnych na terenie 1KDD.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

- § 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 15KDW**, 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**

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

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

.....  
**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Chocianowie**

**Załącznik nr 2  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia .....**

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

.....  
**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Chocianowie**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi  
Ogrodzisko, 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 (tj. Dz. U. 2023 poz. 977 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.

.....  
**Przewodniczący**  
**Rady Miejskiej w Chocianowie**

**Załącznik nr 4  
do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia .....**

**Dane przestrzenne**

.....  
**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Chocianowie**