

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130), 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.283.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków, 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 Raków, 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 Raków, 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) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;
  - 6) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKPdC-20;
  - 7) przeznaczenia terenów.
2. Następujące obowiązujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) granica obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie PLB020005;
  - 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Czarnej Wody.

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. 2024 poz. 1130);
- 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 zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 5) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 6) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL**;
- 9) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 10) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KP**;
- 11) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 14) 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;
- 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 – 14MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1RM – 19RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) **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 likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 7) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

**§ 9. 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.**

**§ 10.** 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1-2KDL, 1-2KDD, 1-5ZP**, 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 dla obszaru Natura 2000 Bory Dolnośląskie PLB020005 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Czarnej Wody obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa ochrony przyrody.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
  - c) 1000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 6 m dla pozostałych terenów,
  - d) 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 równoległe 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) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych.

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;

- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
  - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową (**MN, 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) nakaz odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dla budynków nieposiadających 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 nieposiadających 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: **1-2KDL, 1KDD**, 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 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - f) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni usług sportu i rekreacji,
  - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60 m<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, b, f, g;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

## II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 14MN** 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) zieleni 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 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.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 19RM**, 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 45°;
  - 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.

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

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

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

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,01,
  - b) maksymalny – 2,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;
- 7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 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) 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 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 pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 8R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.  
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ – 6RZ**, 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 czynne.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP – 5ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.  
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:  
1) skwery wraz z małą architekturą;  
2) ciek i oczka wodne;  
3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;  
4) place zabaw;  
5) ciągi piesze i 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 - 2ZL**, 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: **1W – 10W**, 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.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KP**, ustala się przeznaczenie: teren parkingu.  
2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:  
1) parkingi terenowe;  
2) garaże.  
3. Funkcje, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;  
4. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające: zieleni urządzonej, ciągi piesze i obiekty małej architektury.  
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:  
1) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m;  
2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;  
3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;  
4) wskaźniki intensywności zabudowy:  
a) minimalny - 0,01,  
b) maksymalny – 0,9;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IT – 2IT**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) dla terenu **1IT** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 2) dla terenu **2IT** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;
  - 2) wysokość zabudowy nie większą niż 7 m;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

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

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.
3. W ramach linii rozgraniczających drogę, 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: **1KDW – 14KDW**, 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**

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

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

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

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

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

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.283.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 6 maja 2024 r. do 27 maja 2024 r.**
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 11 czerwca 2024 r.**
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków wpłynęły 4 uwagi.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków wraz z rozstrzygnięciem:

**I wyłożenie**

**Uwaga nr 1**

**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

Jerzy G. (3-06-2024)

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 131/1 obręb Raków

**Treść uwagi:**

Zwracam uwagę z prośbą o ponowne rozpatrzenie mojego podania dotyczącego planu zagospodarowania przestrzennego działki numer 131/1 obręb Raków zabudowy zagrodowej pod zabudowę mieszkaniowo rodzinną. Swoją prośbę motywuję tym, że chciałbym rozpocząć budowę domu w przyszłości na działce numer 131/1. Obecnie jestem na etapie przyłączenia mediów wody i prądu. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.

**Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwaga uwzględniona.

**Uwaga nr 2**

**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

Jadwiga B. (11-06-2024)

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 98/3 obręb Raków

**Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą, aby przy ustalaniu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków; ująć działkę nr 98/3, której jestem właścicielką w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwaga uwzględniona.

### **Uwaga nr 3**

**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

Grzegorz B. (11-06-2024)

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 181/1 obręb Raków

**Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą, aby przy ustalaniu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków; ująć działkę nr 181/1, której jestem właścicielem w planach zagospodarowania pod zabudowę jednorodzinną. Działka znajduje się na przeciwko świetlicy wiejskiej w Rakowie.

**Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

### **Uwaga nr 4**

**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi:**

Jadwiga B. (11-06-2024)

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 181/2, 181/3 obręb Raków

**Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą, aby przy ustalaniu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków; ująć działkę nr 181/2 i 181/3, której jestem właścicielką w planach zagospodarowania pod zabudowę jednorodzinną.

**Rozstrzygnięcie uwagi:**

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

## **II wyłożenie**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.283.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r., został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od ..... 2024 r. do ..... 2024 r.**
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia ..... 2024 r.**
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków wpłynęły .....uwagi.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków wraz z rozstrzygnięciem:

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

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków,  
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. 2024 poz. 1130) 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**