

**UCHWAŁA NR.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE**  
**z dnia ..... 2025 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXXIX.276.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów (z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjętego uchwałą Nr LXX.509.2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r. Rada Miejska w Chocianowie uchwała co następuje:

**I. USTALENIA WSTĘPNE**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar administracyjny miasta Chocianów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszar Fabryki Urządzeń Mechanicznych ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych;
- 10) strefa archeologiczna „W” dla stanowisk archeologicznych;
- 11) korytarz ekologiczny – Bory Dolnośląskie GKZ-4.
- 12) przeznaczenia terenów.

2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
  - 2) obszary wpisane do rejestru zabytków;
  - 3) obszar historycznego układu urbanistycznego wpisane do rejestru zabytków;
  - 4) granice parku wpisane do rejestru zabytków;
  - 5) granice cmentarza komunalnego wpisane do rejestru zabytków;
  - 6) strefa „OW” ochrony archeologicznej;
  - 7) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;
  - 8) strefa sanitarna od cmentarza 150 m.
  - 9) drzewo pomnikowe, pomnik przyrody;
  - 10) otulina Przemkowskiego Parku Krajobrazowego;
  - 11) obszar Natury 2000 „Bory Dolnośląskie”;
  - 12) rezerwat przyrody „Czarne Stawy”
  - 13) Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie;
  - 14) użytek ekologiczny – Torfowisko Kąty;
  - 15) granica terenu zamkniętego ustalona przez Ministra właściwego do spraw transportu;
  - 16) bufor 10 m od granicy obszaru kolejowego;
  - 17) bufor 20 m od granicy skrajnego toru;
  - 18) strefy kontrolowane od gazociągu.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.);
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **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;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** -należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku lub jej części (nie mniej niż 50%) 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;
- 6) **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;
- 7) **elewacji eksponowanej** – 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;
- 8) **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;
- 9) **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;

- 10) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, w tym również należące do zadań własnych gminy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- 11) **usługach turystyki** -należy przez to rozumieć usługi turystyczne w tym obiekty i usługi hotelarskie, zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników;
- 12) **usługach oświaty** – należy przez to rozumieć usługi objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu systemu oświaty;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;
- 15) **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;
- 16) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;
- 17) **obszarze kolejowym** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym;
- 18) **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.
- 19) **wysokość zabudowy** –należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
  - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

## II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MC**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MU**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW**;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 7) tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UH**;
- 8) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UKS**;

- 9) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 10) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **RU**;
- 11) tereny obiektów produkcyjny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P**;
- 12) teren infrastruktury technicznej – elektrociepłownia, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IC**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IG**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IE**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IK**;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IW**;
- 17) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 18) teren rolniczy, użytków zielonych, oznaczony na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 19) tereny publicznej zieleni urządzonej, parków, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 20) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL**;
- 21) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ZC**;
- 22) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZDD**;
- 23) tereny wód powierzchniowych, śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 24) tereny wód powierzchniowych, rowy płynące oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 25) tereny wód powierzchniowych, stawy hodowlane, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WSH**
- 26) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG**;
- 27) tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ**;
- 28) tereny drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;
- 29) tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 30) tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW**;
- 31) teren przestrzeni publicznej, rynek, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PP**;
- 32) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku plany symbolami: **TK**;

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem §9.
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz portierni przy granicy działki budowlanej, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich i gospodarczych towarzyszących zabudowie, ustala się:
  - a) w zabudowie zagrodowej:
    - maksymalną wysokość 10 m,
    - 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,
  - liczbę kondygnacji 2,
  - dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
  - dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
- c) w zabudowie innej niż zagrodowej, usługowej lub produkcyjno-usługowej:
  - maksymalną wysokość 6 m,
  - 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,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a, b, c, nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązek 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) **1MC – 21MC**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy śródmiejskiej,
  - b) **1MN – 118MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) **1MU – 49MU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) **1MW – 26MW**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - e) **1RM – 5RM**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - f) **1US – 5US**, 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) zakaz hodowli zwierząt futerkowych;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) dla korytarza ekologicznego, ustala się:
  - a) zakaz groduzenia,
  - b) zakaz realizacji zabudowy,
  - c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową i naprawą lub modernizacją urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, łąk i obszarów wodno – błotnych;

9) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.

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

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

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

Chocianów:

1) Historyczny układ urbanistyczny (1 ćw. XVIII w.) - A/2646/378 z 25.11.1956;

2) Kościół pomocniczy pw. Św. Józefa Robotnika - A/1459/1509 z 27.01.1966;

3) Cmentarz komunalny założony w 1731 r. - A/1460/812/L z 28.12.1987;

4) Pałac z lat 1728-1732 - A/3506/215 z 13.11.1956;

5) Pawilon parkowy - A/2846/1064/L z 17.08.1998;

6) Park podworski z ok. poł. XVIII w. - A/3507/182 z 31.05.1956.

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

1) Chocianów, miasto, 1 ćw. XVIII w.;

2) Chocianów, plac Wolności, Kościół pomocniczy Św. Józefa, 1594-1596 r.;

3) Chocianów, ul. Kościuszki 15, pałac, 1728-1732 r.;

4) Chocianów, ul. Kościuszki, park pałacowy, 1728 r.;

5) Chocianów, ul. Głogowska, cmentarz komunalny, 3 ćw. XIX w.;

6) Chocianów, ul. Kasztanowa 1, pawilon parkowy, poł. XIX w.;

7) Chocianów, ul. Głogowska 2, kościół parafialny Wniebowzięcia NMP, 1866 r.;

8) Chocianów, ul. Głogowska 4, dom mieszkalny, XIX/XX w.;

9) Chocianów, ul. Głogowska 7, dom mieszkalny, XIX/XX w.;

10) Chocianów, ul. Głogowska 9, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;

11) Chocianów, ul. Głogowska 11, stodoła, poł. XIX w.;

12) Chocianów, ul. Głogowska 14, budynek administracyjny w zespole wodociągów i administracji komunalnej, 1906 r.;

13) Chocianów, ul. Kościuszki 2, dom mieszkalny, k. XIX w.;

14) Chocianów, ul. Kościuszki 4, dom mieszkalny, k. XIX w.;

15) Chocianów, ul. Kościuszki 5, dom mieszkalny i ośrodek kultury, 1907 r.;

16) Chocianów, ul. Kościuszki 6, dom mieszkalny, k. XIX w.;

17) Chocianów, ul. Kościuszki 6a, dom mieszkalny, k. XIX w.;

18) Chocianów, ul. Kościuszki 11, dom mieszkalny, 1911 r.;

19) Chocianów, ul. Kościuszki 12, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

20) Chocianów, ul. Kościuszki nr 13, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

21) Chocianów, ul. Kościuszki nr 16, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;

22) Chocianów, ul. Kościuszki nr 18, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

23) Chocianów, ul. Kościuszki nr 19, dom mieszkalny, 3 ćw. XIX w.;

24) Chocianów, ul. Kościuszki nr 20, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

25) Chocianów, ul. Kościuszki nr 21, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;

26) Chocianów, ul. Kościuszki nr 22, dom mieszkalny, pocz. XX w.;

27) Chocianów, ul. Kościuszki nr 23, Nadleśnictwo Chocianów, 4 ćw. XIX w.;

28) Chocianów, ul. Kościuszki nr 23, budynek gospodarczy przy Nadleśnictwie, 4 ćw. XIX w.;

29) Chocianów, ul. Kościuszki, cieplarnia (ruina), 3 ćw. XIX w.;

30) Chocianów, ul. Kościuszki nr 25-25a, komin w zespole tartaku, 1876 r.;

31) Chocianów, ul. Kościuszki, pomnik poległych w I wojnie światowej, 1924 r.;

- 32) Chocianów, ul. Kościuszki nr 26, oficyna pałacowa, 1728-1732 r.;
- 33) Chocianów, ul. Kościuszki nr 26, kuźnia w zespole pałacowym, 4 ćw. XVIII w.;
- 34) Chocianów, ul. Kościuszki nr 17, oficyna-stajnia pałacowa, 1728-1732 r.;
- 35) Chocianów, ul. Fabryczna 24, Fabryka Urządzeń Mechanicznych, 3 ćw. XIX w.;
- 36) Chocianów, ul. Fabryczna 24, budynek dyrekcji w zespole FUM, 3 ćw. XIX w.;
- 37) Chocianów, ul. Fabryczna 24, budynek cechowni w zespole FUM, 3 ćw. XIX w.;
- 38) Chocianów, ul. Fabryczna 9, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 39) Chocianów, ul. Fabryczna 15, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 40) Chocianów, ul. Fabryczna 17, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 41) Chocianów, ul. Fabryczna 18/20, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 42) Chocianów, ul. Kolejowa 49, dworzec kolejowy, 1891 r.;
- 43) Chocianów, ul. Kolejowa 49, budynek gospodarczy w zespole dworca, 1891 r.;
- 44) Chocianów, ul. Kolejowa 49, magazyn w zespole dworca, 1891 r.;
- 45) Chocianów, ul. Kolejowa 49, budynek WC w zespole dworca, 1891 r.;
- 46) Chocianów, ul. Kolejowa 1, kamienica, poł. XIX w.;
- 47) Chocianów, ul. Kolejowa 7, dom mieszkalny, 1900 r.;
- 48) Chocianów, ul. Kolejowa 9, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 49) Chocianów, ul. Kolejowa 10, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 50) Chocianów, ul. Kolejowa 11, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 51) Chocianów, ul. Kolejowa 15/17, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 52) Chocianów, ul. Kolejowa 20, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 53) Chocianów, ul. Kolejowa 21, dom mieszkalny, 1905 r.;
- 54) Chocianów, ul. Kolejowa 21a, Zakład armatur obecnie hale produkcyjne, 1864 r.;
- 55) Chocianów, ul. Kolejowa 21a, brama wjazdowa do dawnego zakładu, 1910 r.;
- 56) Chocianów, ul. Kolejowa 23, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 57) Chocianów, ul. Kolejowa 25, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 58) Chocianów, ul. Kolejowa 26, dom mieszkalny, 3 ćw. XIX w.;
- 59) Chocianów, ul. Kolejowa 32, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 60) Chocianów, ul. Kolejowa 34, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 61) Chocianów, ul. Kolejowa 36, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 62) Chocianów, ul. Kolejowa 37, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 63) Chocianów, ul. Kolejowa 39, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 64) Chocianów, ul. Kolejowa 42, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 65) Chocianów, ul. Kolejowa 43, dom mieszkalny, 1897 r.;
- 66) Chocianów, ul. Kolejowa 45, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 67) Chocianów, ul. Kolejowa 47, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 68) Chocianów, ul. Kolejowa 48, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 69) Chocianów, ul. Kolejowa 50, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 70) Chocianów, ul. Kolejowa 52, dom mieszkalny, XIX/XX w.;
- 71) Chocianów, ul. Kolejowa 58, dom mieszkalny, 4 ćw. XIX w.;
- 72) Chocianów, ul. Kolonialna 3/3a, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 73) Chocianów, ul. Kolonialna 2, dom mieszkalny, 1909 r.;
- 74) Chocianów, ul. Kolonialna 5, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 75) Chocianów, ul. Kolonialna 7/9, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 76) Chocianów, ul. Kolonialna 8/10, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 77) Chocianów, ul. Kolonialna 15, dom mieszkalny, 1909 r.;
- 78) Chocianów, ul. Lipowa 1, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 79) Chocianów, ul. Lipowa 2, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 80) Chocianów, ul. Lipowa 3, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 81) Chocianów, ul. Lipowa 4, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 82) Chocianów, ul. Lipowa 5, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 83) Chocianów, ul. Lipowa 6, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;

- 84) Chocianów, ul. Lipowa 7, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 85) Chocianów, ul. Lipowa 8, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 86) Chocianów, ul. Lipowa 9, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 87) Chocianów, ul. Lipowa 10, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 88) Chocianów, ul. Lipowa 11, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 89) Chocianów, ul. Lipowa 12, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 90) Chocianów, ul. Lipowa 13, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 91) Chocianów, ul. Lipowa 14, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 92) Chocianów, ul. Lipowa 15, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 93) Chocianów, ul. Lipowa 16, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 94) Chocianów, ul. 3 Maja 1, dom mieszkalny, 4. ćw. XIX w.;
- 95) Chocianów, ul. 3 Maja 4, dom reprezentanta obecnie posterunek energetyczny, 3. ćw. XIX w.;
- 96) Chocianów, ul. Ogrodowa 1, dom mieszkalny, 1896 r.;
- 97) Chocianów, ul. Ogrodowa 3/3a/3b, dom mieszkalny, 3. ćw. XIX w.;
- 98) Chocianów, ul. Parkowa 1, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 99) Chocianów, ul. Piotrowska 1, dom mieszkalny, 1876 r.;
- 100) Chocianów, ul. Piotrowska 15, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 101) Chocianów, ul. Pocztowa 3, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 102) Chocianów, ul. Pocztowa 5, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 103) Chocianów, ul. Pocztowa 12, poczta, 1925 r.;
- 104) Chocianów, ul. Pocztowa 18, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 105) Chocianów, ul. Ratuszowa 10, ratusz, 1899 r.;
- 106) Chocianów, ul. Ratuszowa 1, kamienica, 2. ćw. XX w.;
- 107) Chocianów, ul. Ratuszowa 4, kamienica, pocz. XX w.;
- 108) Chocianów, ul. Ratuszowa 5, kamienica, pocz. XX w.;
- 109) Chocianów, ul. Ratuszowa 7, kamienica, pocz. XX w.;
- 110) Chocianów, ul. Ratuszowa 9, Nadleśnictwo obecnie dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 111) Chocianów, ul. Ratuszowa 12, komisariat policji, 1899 r.;
- 112) Chocianów, ul. Ratuszowa 14, dom mieszkalny, 1900 r.;
- 113) Chocianów, ul. Ratuszowa 16, hala sportowa obecnie hurtownia budowlana, 1911 r.;
- 114) Chocianów, ul. Tylna 1, kamienica, k. XIX w.;
- 115) Chocianów, ul. Trzebnicka 4, dom mieszkalny, pocz. XX w.;
- 116) Chocianów, ul. Trzebnicka 8, dom mieszkalny, 3. ćw. XIX w.;
- 117) Chocianów, ul. Wesoła 1, dom mieszkalny, 2. ćw. XX w.;
- 118) Chocianów, ul. Wesoła 2, willa, pocz. XX w.;
- 119) Chocianów, Pl. Wolności 1, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 120) Chocianów, Pl. Wolności 2, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 121) Chocianów, Pl. Wolności 3, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 122) Chocianów, Pl. Wolności 4, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 123) Chocianów, Pl. Wolności 5, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 124) Chocianów, Pl. Wolności 6, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 125) Chocianów, Pl. Wolności 7, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 126) Chocianów, Pl. Wolności 8, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 127) Chocianów, Pl. Wolności 9, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 128) Chocianów, Pl. Wolności 10, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 129) Chocianów, Pl. Wolności 11, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 130) Chocianów, Pl. Wolności 12, kamienica, 1924 r.;
- 131) Chocianów, Pl. Wolności 13, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 132) Chocianów, Pl. Wolności 14, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 133) Chocianów, Pl. Wolności 15, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 134) Chocianów, Pl. Wolności 16, kamienica, 3. ćw. XIX w.;



- 135) Chocianów, Pl. Wolności 17, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 136) Chocianów, Pl. Wolności 18, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 137) Chocianów, Pl. Wolności 19, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 138) Chocianów, Pl. Wolności 20, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 139) Chocianów, Pl. Wolności 21, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 140) Chocianów, Pl. Wolności 22, kamienica, 3. ćw. XIX w.;
- 141) Chocianów, Pl. Wolności 23, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 142) Chocianów, ul. Wspólna 1, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 143) Chocianów, ul. Zacisze 6, dom mieszkalny, 1895 r.;
- 144) Chocianów, ul. Zacisze 6, chlew z obórką ob. budynek gospodarczy, 1866 r.;
- 145) Chocianów, ul. Zamkowa 1, kamienica, pocz. XX w.;
- 146) Chocianów, ul. Zamkowa 2, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 147) Chocianów, ul. Zamkowa 3/4, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 148) Chocianów, ul. Zielona 4, dom mieszkalny, 1817 r.;
- 149) Chocianów, ul. Żeromskiego 2, kamienica, 4. ćw. XIX w.;
- 150) Chocianów, ul. Żeromskiego 4/6, kamienica, k. XIX w.;
- 151) Chocianów, ul. Żeromskiego 8, kamienica, k. XIX w.;
- 152) Chocianów, ul. Żeromskiego 12, dom mieszkalny, 3. ćw. XIX w.;
- 153) Chocianów, ul. Żeromskiego 14, dom mieszkalny, 1848 r.;
- 154) Chocianów, ul. Żeromskiego 16, dom mieszkalny, 1848 r.;
- 155) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 2, dawna ul. Żymierskiego, kamienica, k. XIX w.;
- 156) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 4, dawna ul. Żymierskiego, kamienica XIX/XX w.;
- 157) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny pocz. XX w.;
- 158) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 5a, dawna ul. Żymierskiego, remiza straży pożarnej, pocz. XX w.;
- 159) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 7, dawna ul. Żymierskiego, kamienica pocz. XX w.
- 160) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 10, dawna ul. Żymierskiego, willa, 2. ćw. XX w.
- 161) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 11, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 162) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 12, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny pocz. XX w.
- 163) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 13, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 164) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 18, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 165) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 20, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 166) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 22, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 167) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 24, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 168) Chocianów, ul. Rotmistrza Witolda Pileckiego 26, dawna ul. Żymierskiego, dom mieszkalny 1909 r.;
- 169) Chocianów, ul. Szprotawska, teren pocmentarny, k. XIX w.;
- 170) Chocianów, ul. Głogowska 14, wieża ciśnień, 1906 r.;
- 171) Chocianów, ul. Apteczna 1, dom mieszkalny, 1. ćw. XX w.;
- 172) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 11, dom mieszkalny, 1914 r.;

- 173) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 14/16, dom mieszkalny, 4. ćw. XIX w.;
- 174) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 17, dom mieszkalny, poł. XIX w.;
- 175) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 30, dom mieszkalny, 1903 r.;
- 176) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 44, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 177) Chocianów, ul. II Armii Wojska Polskiego 46, dom mieszkalny, 4. ćw. XIX w.;
- 178) Chocianów, ul. Szkolna 1, Gimnazjum, 1883 r.;
- 179) Chocianów, ul. Szkolna 3, willa, 1910 r.;

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

- 1) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy i kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju i koloru pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej;
- 2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;
- 3) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;
- 4) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.);
- 5) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane);
- 6) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding);
- 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych;
- 8) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.

5. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne dla których ustala się strefę archeologiczną „W” 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.

- 1) Chocianów AZP 73-17/1/3, osada - ślad osadnictwa, epoka kamienia, ep. kamienia- ep. brązu I;
- 2) Chocianów AZP 73-18/2/2, ślad osadnictwa, ep. kamienia- ep. brązu I;
- 3) Chocianów AZP 73-18/3/4, ślad osadnictwa, ep. kamienia- ep. brązu I;

**§ 10.** 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolami: **1KDG – 4KDG, 1KDZ-3KDZ, 1KDL-4KDL, 1KDD-79KDD, 1ZP-11ZP, 1ZC**, wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, zlokalizowanych w historycznym układzie urbanistycznym miasta Chocianów, nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt.

3. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) dla strefy sanitarnej od cmentarza (50 i 150 m) obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków oraz zapisy §14 pkt 5 uchwały;
- 2) dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków –Chocianów:

- a) obszar historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków (1 ćw. XVIII w.) - A/2646/378 z 25.11.1956;
- b) kościół pomocniczy pw. Św. Józefa Robotnika - A/1459/1509 z 27.01.1966;
- c) granice cmentarz komunalnego wpisanego do rejestru zabytków, założony w 1731 r. - A/1460/812/L z 28.12.1987;
- d) granice parku wpisanego do rejestru zabytków, z ok. poł. XVIII w. - A/3507/182 z 31.05.1956;
- e) pałac z lat 1728-1732 - A/3506/215 z 13.11.1956;
- f) pawilon parkowy - A/2846/1064/L z 17.08.1998;

obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 3) strefa „OW” ochrony archeologicznej, obowiązują nakazy postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) dla całego obszaru planu, położonego w granicach korytarza ekologicznego – Bory Dolnośląskie GKZ-4, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w granicach buforu 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz buforu 20 m od osi skrajnego toru, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia zgodnie z ustawą o transporcie kolejowym.
- 6) w graniach strefy ograniczeń od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
- 7) dla stref kontrolowanych od gazociągu obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, oraz odpowiednie ustalenia zawarte w § 14 pkt 6 uchwały;
- 8) dla drzew pomnikowych, pomników przyrody, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 9) dla obszaru planu położonego w otulinie Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 10) dla obszaru planu położonego w granicach NATURA 2000 Bory Dolnośląskie obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 11) dla obszaru planu położonego w rezerwacie przyrody Czarne Stawy, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 12) dla obszaru planu położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowie, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 13) dla obszary planu położonego w graniach użytku ekologicznego Torfowisko Kąty, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu 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) 800 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) 350 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 6 m dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej,
  - d) 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania a dla zabudowy szeregowej 6 m;
- 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 wydzieleni 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 zabudowy i grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza 50 m, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 4) zakaz wznoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazociągu,
- 5) dla infrastruktury technicznej związanej z transportem kolejowym dopuszcza się jej lokalizację jako samodzielnej lub wbudowanej w budynki o innej funkcji;
- 6) dla terenu 2U, zlokalizowanych w odległości 20 metrów od osi skrajnego toru oraz 10 metrów od terenu kolejowego obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania istniejących budynków, zgodnie z zapisami §7,
- 7) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:
  - a) o szerokości po 30 m od osi linii elektroenergetycznej wysokie napięcia 400 kV;
  - b) o szerokości po 30 m od osi linii elektroenergetycznej wysokie napięcia 200 kV;
  - c) o szerokości po 15 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
  - d) o szerokości po 8 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.
- 8) zakaz zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasach o ograniczonym użytkowaniu 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;

- 2) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu;
- 4) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 5) 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;
- 6) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnymi z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
  - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, 110kV, 220kV, 400 kV oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej.
- 8) 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 (MN, MU), dopuszcza się wyłącznie lokalizacje infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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 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 z zastrzeżeniem §8 ust. 1 pkt 9,
  - 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;
- 13) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
  - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
  - d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - e) zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
- 14) 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: **1KDG-4KDG, 1KDZ-3KDZ, 1KDL-4KDL, 1KDD-79KDD**, 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 mniejszej niż średnio 1,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - f) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej,
  - g) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjnych oraz terenów usługowych,
  - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m<sup>2</sup> powierzchni usług sportu i rekreacji,
  - j) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych,
  - k) 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, i, j, k.

- 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: **MC, MN, MU, MW, RM, U, UH, UKS, US, RU, P,**
- 2) 1% dla terenów: **IC, IG, IE, IK, IW, R, RZ, ZP, ZL, ZC, ZD, WS, W, WSH, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, PP, TK.**

## **II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MC – 21MC** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy śródmiejskiej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa oraz zabudowa wielorodzinna;

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

- 1) usługi nieuciążliwe;
  - 2) usługi publiczne;
  - 3) targowiska;
  - 4) usługi turystyki;
  - 5) zabudowa usługowa w tym hotele i pensjonaty;
  - 6) obiekty oświaty;
  - 7) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji;
  - 8) urzędnia i obiekty sportowo-rekreacyjne, place zabaw;
  - 9) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
  - 10) dojazdy, miejsca postojowe;
  - 11) place zabaw;
  - 12) zielenie urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 13) 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 15 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4 włącznie z poddaszem użytkowym;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,1,
    - b) maksymalny – 3,0;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy płaskie albo 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.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
6. Dla terenów (częściowo **3MC, 4MC, 5MC**, częściowo **9MC, 10MC, 11MC, 12MC, 13MC, 14MC, 15MC, 17MC, 18MC, 19MC, 21MC**) zlokalizowanych w historycznym układzie urbanistycznym miasta Chocianów, nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt 2.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 118MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) zabudowa szeregowa dla terenu **76MN**;
3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
  - 1) usługi nieuciążliwe;
  - 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
  - 3) dojazdy, miejsca postojowe;
  - 4) place zabaw;
  - 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - c) minimalny - 0,1,
    - d) maksymalny – 0,9;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
    - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
  - 7) dachy płaskie albo 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.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MU – 49MU** 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) zabudowa szeregowa dla terenu **30MU**;
  - 3) 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 §7 uchwały;
  - 3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
  - 4) place zabaw;
  - 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
  - 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,1,
    - b) maksymalny – 1,65;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:



- c) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
  - d) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;
  - e) dla zabudowy szeregowej- 400 m<sup>2</sup>;
  - f) dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>.
- 7) dachy płaskie albo 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.
6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MW - 26MW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy wielorodzinnej.

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

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 15 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,1,
  - b) maksymalny – 2,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 5RM**, 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) 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 15m;
- 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 25m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,1,
  - b) maksymalny – 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 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, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 7U, 9U, 12U–37U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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

- 1) usługi publiczne;
- 2) usługi nieuciążliwe;
- 3) usługi turystyki;
- 4) targowiska;
- 5) zabudowa produkcyjna związana z prowadzonymi usługami;
- 6) kaplice;
- 7) usługi oświaty;
- 8) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 9) miejsca do parkowania, parkingi;
- 10) place zabaw;
- 11) zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 12) 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 - 0,1,
  - 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.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **8U, 10U, 11U** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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

- 1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) miejsca do parkowania, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleni urządzonej wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy, 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 15m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - c) minimalny - 0,1,
  - d) 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.
  6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
  7. Dla terenów (**10U, 11U**) zlokalizowanych w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków, nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt.
  8. Dla terenów (**8U**) zlokalizowanych w historycznym układzie urbanistycznym miasta Chocianów, nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1UH – 6UH**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) centra handlowe;
- 2) usługi gastronomi;
- 3) kioski;
- 4) stanowiska tymczasowe;
- 5) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 6) miejsca do parkowania, parkingi;
- 7) place zabaw;
- 8) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 9) 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:
  - e) minimalny - 0,1,
  - f) 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.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1UKS – 6UKS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług obsługi komunikacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi obsługi komunikacji, w tym m.in.: myjnie samochodowe, warsztaty, stacje paliw;
- 2) usługi towarzyszące (np. usługi handlowo-gastronomiczne, hotele, motele).

3. Funkcje o których mowa w ust. 2 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże, budynki gospodarcze;
- 2) parkingi;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) handel detaliczny dla terenu 5UKS;
- 7) dojścia, dojazdy, miejsca postojowe.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m, z zastrzeżeniem §7;
  - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4, z zastrzeżeniem §7;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 95% powierzchni działki budowlanej,
  - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) minimalny - 0,05,
    - b) maksymalny - 2,4;
  - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy:
    - a) o dowolnej konstrukcji i kształcie;
    - b) dachy zielone;
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
7. Dla terenów (**5UKS**) zlokalizowanych w historycznym układzie urbanistycznym miasta Chocianów, nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt 2.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US - 5US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.

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

- 1) hale sportowe, baseny;
- 2) parkingi;
- 3) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) trybuny sportowe;
- 7) 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 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 1;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,01
  - b) maksymalny – 0,1;
- 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 z zastrzeżeniem ust. 3.

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

§ 26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1RU - 3RU**, ustala się przeznaczenie: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i leśnych.

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

- 1) zakłady produkcji rolnej, hodowlanej;
- 2) zakłady sadownictwa, ogrodnictwa, w tym szklarnie;
- 3) zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 4) obiekty inwentarskie związane z rolnictwem;
- 5) obiekty i budowle składowania i magazynowania płodów rolnych;

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

- 1) budynki administracyjno - socjalne;

- 2) garaże i budynki gospodarcze, zgodnie z §7;
  - 3) urządzenia związane z obsługą gospodarki polowej i hodowlanej;
  - 4) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;
  - 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną, małą architekturą;
  - 6) ciągi piesze i utwardzone place;
  - 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 8) cieki i oczka wodne oraz urządzenia melioracji.
3. Przy obsłudze od 40 DJP ustala się odsunięcie obiektów inwentarskich od najbliższych budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich na odległość nie mniejszą niż 50 m.
  4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) wysokość zabudowy, nie większa niż 15 m;
    - 2) liczba kondygnacji nie większa niż 2;
    - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,3;
    - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości;
    - 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
  5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P - 13P**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych.

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

- 1) obiekty produkcyjne, obiekty składowania i magazynowania;
- 2) obiekty handlu hurtowego;
- 3) bazy transportowe i przeładunkowe oraz budowlane;
- 4) centra badawcze, technologiczne i logistyczne;
- 5) myjnie samochodowe;
- 6) zabudowa administracyjno-socjalna;

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

- 1) obiekty i usługi z zakresu komunikacji;
- 2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej;
- 3) portiernie;
- 4) magazyny energii;
- 5) instalacje fotowoltaiczne;
- 6) dojazdy o szerokości minimalnej 8 m;
- 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) miejsca postojowe, parkingi, wiaty przystankowe;
- 9) zieleń w tym zieleń urządzona wraz z małą architekturą oraz hodowla roślin ozdobnych;
- 10) zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz cieki wodne i rowy melioracyjne;
- 11) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- 2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy od 0,1 do 2,85;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:
  - a) dowolnej konstrukcji i kształcie;
  - b) zielone dachy

- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11C**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - ciepłownia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – ciepłownia.

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 większa niż 7m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11G**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - gazownictwo.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – gazownictwo.

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 większa niż 7m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11E - 11IE**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

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 większa niż 7m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11K - 21K** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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 większa niż 7m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IW - 4IW** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - wodociągi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – wodociągowej.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,9;

6) wysokość zabudowy nie większa niż 7m;

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

8) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

7. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R - 56R**, 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.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zalesienia.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, użytków zielonych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 3ZP-11ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: terenów publicznej zieleni urządzonej, parków.

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

1) skwery wraz z małą architekturą;

2) cieki i oczka wodne

3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne dla terenów **1ZP, 3ZP-11ZP**;

4) place zabaw;

5) ciągi piesze i pieszo rowerowe;

6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z dróg publicznych.

5. Dla terenów (**8ZP, 9ZP, 10ZP**) zlokalizowanych w granicach parku wpisanego do rejestru zabytków nadrzędnie obowiązują, ustalenia z §9 ust. 2 i §11 pkt.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren publicznej zieleni urządzonej, park.

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

1) skwery wraz z małą architekturą;

2) cieki i oczka wodne

3) ciągi piesze i pieszo rowerowe;

4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z dróg publicznych.

- § 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZL-23ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny.
- § 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZC**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) kaplica, obiekty małej architektury,
  - 2) ciągi piesze i wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się
- 1) wysokość zabudowy, nie większa niż 10m;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% terenu;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy musi zawierać się w przedziale od 0,001 do 0,1.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.
- § 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZDD-4ZDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) altany działkowe, wiaty;
  - 2) miejsca postojowe, parkingi,
  - 3) skwery wraz z małą architekturą;
  - 4) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
  - 5) place zabaw;
  - 6) ciągi piesze i pieszo rowerowe;
  - 7) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu bezpośrednio z dróg publicznych.
- § 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WS – 9WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, śródlądowych.
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.
- § 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1W – 43W**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, rowy płynące.
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.
- § 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1WSH – 6WSH**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, stawy hodowlane.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcji podstawowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, o ile nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się realizację:
- a) grobli, mostów, przepustów, przepraw i pomostów,
  - b) ścieżek rowerowych i pieszych,
  - c) stanowisk obserwacji przyrody w tym ptaków oraz wędkarskich.



4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz używania sprzętu pływającego do celów rekreacji.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 90 % powierzchni terenu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDG - 4KDG**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy głównej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

- 1) **1KDG** – od 6,8 m do 35,6 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 2) **2KDG** – od 10,1 m do 11,9 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 3) **3KDG** – od 10,0 m do 15,2m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 4) **4KDG** – od 15,0 m do 20,8 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, 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.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDZ - 3KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu:

- 1) **1KDZ** - od 13,8 m do 16,2 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 2) **2KDZ** - od 16,7 m do 17,3 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 3) **3KDZ** – od 8,4 m do 24,6 m 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.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL – 4KDL**, 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:

- 1) **1KDL** – od 8,2 m do 12,5 m z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami;
- 2) **2KDL** – nominalna szerokość 12 m;
- 3) **3KDL** – nominalna szerokość 12 m;
- 4) **4KDL** – od 12,0 m do 15,0 m 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.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD – 79KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

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.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 137KDW**, 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.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie.
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.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren przestrzeni publicznej, rynek.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie funkcji reprezentacyjnych miasta: rynku, placów i skwerów wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację parkingów, dojazdów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej oraz tymczasowych obiektów usługowych, takich jak m.in. obiekty gastronomiczne, stoiska targowe, kioski, sceny, estrady, sanitariaty.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1TK – 8TK**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się utrzymanie funkcji komunikacji kolejowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację: ścieżki rowerowej, ścieżki pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

## **PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chocianowa.

§ 52. 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 miasta Chocianów**

**I wyłożenie**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.276.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wyłożony został w dniach od 14 października do 4 listopada 2024 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art.17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 18 listopada 2024 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wpłynęły 2 uwag, z których jedną uwzględniono w całości.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wyłożonego w dniach 14 października do 4 listopada 2024 r. wraz z ich rozpatrzeniem:

**Uwaga nr 1**

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

*Anonimizacja danych (18-11-2024)*

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

*dz. nr 6/64 obr. nr 2 miasta Chocianów, dz. nr 31/63 obr. nr 3 miasta Chocianów, dz. nr 394 obr. nr 3 miasta Chocianów, dz. nr 84/1, 84/3, 84/4, 84/5, 79/9 obr. 1, 149/2 i 342/2 obr. 2, 462 i 426/1 obr. nr 3 miasta Chocianów.*

**Treść uwagi:**

*Organ wnioskuję o wprowadzenie zmian do projektu planu w następującym zakresie:*

1. *dz. nr 6/64 obr.2 miasta Chocianów, obszar 1RU powinien mieć przeznaczenie „teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, handlowych i leśnych” lub „ZL – tereny lasów”.*
2. *dz. nr 31/63 obr.3 miasta Chocianów, obszar 3RU, który po ewentualnej zamianie pozostanie w zarządzie Nadleśnictwa powinien mieć przeznaczenie „tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, handlowych i leśnych” lub „ZL-tereny lasów”, a pozostały obszar, który miałby zostać nabyty przez Gminę powinien mieć przeznaczenie zgodne z planowaną zabudową, więc np. MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” oraz „KDW” (sugerowany podział przeznaczenia w załączeniu);*
3. *dz. nr 394 obr. nr 3 miasta Chocianów, przypadku chęci zbycia działki w ramach zamiany obszary powinien mieć przeznaczenie „ZL-tereny lasów”.*
4. *Dodatkowo Nadleśnictwo wnioskuję, aby na terenach graniczących z obszarami leśnymi, tj. działek nr 84/1, 84/3, 84/4, 84/5, 79/9 obr. 1, 149/2 i 342/2 obr. 2, 462 i 426/1 obr. nr 3 wprowadzić nieprzekraczalne linie zabudowy we wszystkich uchwałach w części dot. terenów rolniczych (R i RZ) wprowadzić przeznaczenie uzupełniające – do zalesienia.*

**Rozstrzygnięcie uwagi:**

**Uwaga w części nieuwzględniona**

1. **Uwaga uwzględniona**, nazwę terenu RU można rozszerzyć o funkcję leśne tj. „teren obsługi produkcji rolnych i leśnych”, nie wpłynie to na zakres dopuszczeń dla tego terenu.
2. **Uwaga nieuwzględniona**, zgodnie z przeznaczeniem w studium działka nr 394 obr. 3 przeznaczona została pod obszar WSH. Brak możliwość zmiany działki pod tereny ZL, zmiana przeznaczenie skutkowałaby niezgodnością ze studium.
3. **Uwaga uwzględniona**
4. **Uwaga uwzględniona** wprowadzono linię zabudowy od lasu dla wszystkich wymiennych działek tj. dla terenów: 7MN, 34MN, 55MN, 6US. Wszystkie tereny rolne „R” w zapisach uchwały planu posiadają dopuszczenie doleśień.

**II wyłożenie**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.276.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wyłożony została w dniach od 7 stycznia do 29 stycznia 2025 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art.17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 14 lutego 2025 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wpłynęły 2 uwag, żadna z uwag nie została uwzględniona.
4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów, wyłożonego w dniach 7 stycznia do 29 stycznia 2025 r. wraz z ich rozpatrzeniem:

#### **Uwaga nr 1**

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

*Anonimizacja danych (15-01-2025)*

##### **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

*dz. Nr 190, obręb 3 miasta Chocianów*

##### **Treść uwagi:**

*Nie wyrażam zgody i nie zgadzam się z propozycją, że na działce nr 190 obręb 3 Chocianów została zaplanowana obwodnica dla miasta Chocianowa na przetargu nieograniczonym, gdzie z informacji i wniosków w studium i planie dla miasta Chocianowa, nie było mowy o ewentualnym przebiegu projektowanej obwodnicy Chocianowa. Przebieg tej obwodnicy jest nieuzasadniony w tym miejscu, tym bardziej że jest to prawie w środku miasta, a kierunek natężenie ruchu Lubin-Polkowice nie jest największy.*

##### **Rozstrzygnięcie uwagi:**

*Uwaga nieuwzględniona, przebieg obwodnicy miasta Chocianowa, został zaplanowany w dokumentach wyższego szczebla, a wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu przedstawia jedynie orientacyjny przebieg inwestycji drogowej. Przebieg obwodnicy nie stanowi ustalenia planu.*

#### **Uwaga nr 2**

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

*Anonimizacja danych (30-01-2025)*

##### **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

*dz. Nr 218/1, 217/1 obręb 3 miasta Chocianów*

##### **Treść uwagi:**

*Proszę o dokonanie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów dla działek 218/1 i 217/1 obręb 3 położonych przy ulicy Głogowskiej będących moją własnością. Działki wg obecnego stanu są działkami o przeznaczeniu 12U/P. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol 12U/P). Wnioskowane rozszerzenie zapisu planu: Możliwość wybudowania i użytkowania myjni samochodowej bezdotykowej. Wnioskowana zmiana umożliwi mi rozpoczęcie procedury, a następnie budowę myjni bezdotykowej, która będzie obejmowała 3 stanowiska dla samochodów osobowych. Uważam, że takiej inwestycji nie ma obecnie w Chocianowie, a poprawi ona dbanie o środowisko i umożliwi społeczności miasta korzystanie z takiej usługi.*

##### **Rozstrzygnięcie uwagi:**

*Uwaga nieuwzględniona, projekt planu został wyłożony tylko w zakresie uwag, które wpłynęły podczas pierwszego wyłożenia. Uwaga nie dotyczy zakresu projektu wyłożonego do publicznego wglądu.*

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

**Załącznik nr 3 do  
Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Chocianowie  
z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Chocianów.**

**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami  
o finansach publicznych.**

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
  - b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

.....

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Chocianowie**

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

**Dane przestrzenne.**

.....

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Chocianowie**