

PROJEKT

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX.279.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Michałów, 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 wsi Michałów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały 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 Michałów, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

**§3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) strefa „W” ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9) Strefa „K” ochrony układów przestrzennych miejscowości;
- 10) przeznaczenia terenów.

2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:
  - 1) Strefa „OW” ochrony archeologicznej;
  - 2) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Czarnej Wody.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **miejscc postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiając postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;
- 2) **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;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 4) **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;
- 5) **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;
- 6) **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;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130);
- 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) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
  - a) najwyższego 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 usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IK**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R**;
- 8) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ**;
- 9) tereny publicznej zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZL**;
- 11) tereny wód powierzchniowych, rowy płynące, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 13) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW**;
- 15) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KS**.

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

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

**§ 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 wymagających ochrony przed hałasem, ustala się standardy akustyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej.

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

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

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

- 1) Michałów nr 8, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 2) Michałów nr 8, stodoła, poł. XIX w.;
- 3) Michałów nr 12, dom mieszkalny, pocz. XIX w.;
- 4) Michałów nr 12, obora, XIX w.;
- 5) Michałów nr 6, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 6) Michałów nr 11, dom mieszkalny, k. XIX w.;
- 7) Michałów nr 21, dom z oborą, poł. XIX w.;
- 8) Michałów nr 23, dom mieszkalny, pocz. XX w.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2, 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;
- 9) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz w zakresie prawa budowlanego.

4. Na terenie objętym planem znajdują się 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) Michałów AZP74-19/36/3, osada, neolit;
- 2) Michałów AZP74-19/37/4, ślad osadnictwa, neolit;
- 3) Michałów AZP74-19/40/7, osada, średniowiecze.

5. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „OW” ochrony archeologicznej wyznaczonej dla wsi Michałów, dla której ustala się nakaz ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

- § 10.** 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KDL, 1KDD, 1KS, 1ZP-2ZP, 1IK, 1IE**, 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 niepełnosprawne.

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

- 1) dla obszaru planu położnego w Obszarze Chronionego Krajobrazu Czarnej Wody, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 2) dla strefy „OW” ochrony archeologicznej obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 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) 350m<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 usługowej,
  - e) 1000 m<sup>2</sup> i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów,
  - f) 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, prostopadłe 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 wydzielienia 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 groduzenia terenów innych niż przeznaczone pod zabudowę, znajdujących się w korytarzu ekologicznym;
- 2) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych dla terenów **1MN, 2MN, 6MN, 1U, 3RM, 6RM, 3MN**;
- 4) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej o szerokości po 8 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 5) 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) 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;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
  - b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;
- 4) 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**), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) 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;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) 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;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 50 mm,
  - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
  - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
  - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) 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) 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;
- 10) 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: **1KDL**, **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 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie usługowej,
  - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) nie więcej niż 1 garaż wolnostojący na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500 m<sup>2</sup> powierzchni usług sportu i rekreacji,
  - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 2;
- 3) w przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 2, 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 2 lit. a, c, g, h;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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: **IE, IK, R, RZ, ZP, ZL, W, KDL, KDD, KDW, KS**.

### III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 7MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §6 uchwały;
- 3) dojazdy, miejsca postojowe;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń 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 - 0,1,
  - b) maksymalny – 0,9;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 800 m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej - 500 m<sup>2</sup>;



- c) dla zabudowy szeregowej- 400 m<sup>2</sup>;
  - 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.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne albo dojazdy.
6. Ustala się obowiązek ochrony drzewostanu dla terenów **1MN, 2MN, 3MN, 6MN**.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM - 7RM**, 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) ciekі wodne;
- 3) dojazdy.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12m;
- 2) 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 – 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 7) 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.

5. Ustala się obowiązek ochrony drzewostanu dla terenów **3RM, 6RM**.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U – 3U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

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 urządzone 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:
  - a) nie większą niż 12 m dla terenu 1U,
  - b) nie większą niż 15 m dla terenu 2U-3U;
- 2) liczbę kondygnacji:
  - a) nie większą niż 3 dla terenu 1U,
  - b) nie większą niż 4 dla terenu 2U-3U;
- 3) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1U,
  - b) nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U-3U;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 1U: minimalny - 0,1, maksymalny – 1,5,
  - b) dla terenu 2U-3U: minimalny - 0,1, maksymalny – 2,4;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej dla terenu 1U,
  - b) nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2U-3U;
- 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.
  5. Ustala się obowiązek ochrony drzewostanu dla terenu **1U**.

- § 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US - 2US**, 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 urządzone 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.
4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.
5. Ustala się obowiązek ochrony drzewostanu dla terenu **1US**.

- § 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE**, ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
3. Dla terenu 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 0,7;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% 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.

- § 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej – kanalizacja.
3. Dla terenu 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 0,7;
  - 2) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% 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.
- § 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1R - 10R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się ciekі wodne oraz urządzenia melioracji.
- § 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1RZ - 11RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze użytków zielonych.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) nakaz zachowania w całości jako biologicznie czynny;
  - 2) dopuszczenie oczek i cieków wodnych, ciągów rowerowych, dojazdów oraz urządzeń melioracji;
  - 3) nakaz pozostawienia istniejącej roślinności, za wyjątkiem potrzeb wynikających z utrzymania cieków wodnych i urządzeń melioracji;
  - 4) możliwość wykorzystania rolniczego wyłącznie jako łąki lub pastwiska.
- § 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:
- 1) skwery wraz z małą architekturą;
  - 2) ciekі i oczka wodne;
  - 3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;
  - 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 terenów bezpośrednio z dróg publicznych.
- § 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL - 15ZL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 261. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 9W**, 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.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu 1KDL – od 12 m do 15 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 terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, 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 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.
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.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KS**, ustala się przeznaczenie: teren obsługi komunikacji.

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

- 1) utwardzone parkingi terenowe;
- 2) myjnie samochodowe;
- 3) stacje paliw;
- 4) warsztaty samochodowe.

3. Funkcje, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

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

- 1) usługi;
- 2) zielen urządzone, ciągi piesze i obiekty małej architektury.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 10 metrów;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;

- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) minimalny - 0,1,
  - 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 terenu bezpośrednio z dróg publicznych.

#### **IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Chocianowa.

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

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

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

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

.....  
**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 wsi Michałów,  
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 (Dz. U. z 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**