

UCHWAŁA Nr IX/72/2007
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 18 września 2007 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów dla terenów działek nr: 164/11, 164/9, 164/8, 164/7, 339/1, 339/2, 260/15 położonych w obrębie 1 miasta Chocianów oraz dla terenów działek nr: 98/6, 92/8, 92/9, 101/1, 128/1, 6/64, 13, 14/4, 14/23 położonych w obrębie 2 miasta Chocianów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLIV/325/2006 z dnia 28 września 2006r.

Rada Miejska w Chocianowie
uchwala co następuje

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§1.

Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów dla terenów działek nr: 164/11, 164/9, 164/8, 164/7, 339/1, 339/2, 260/15 położonych w obrębie 1 miasta Chocianów oraz dla terenów działek nr: 98/6, 92/8, 92/9, 101/1, 128/1, 6/64, 13, 14/4, 14/23 położonych w obrębie 2 miasta Chocianów w granicach określonych na załącznikach do Uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XLIV/325/2006 z dnia 28 września 2006r.

§2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunki planu w skali 1 : 1000 stanowiące załączniki nr 1-5;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 6;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 7.

§3.

Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla wszystkich obszarów objętych planem określone w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 2) Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających określone w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 3) Przepisy końcowe określone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§4.

Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań;
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
 - 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
 - 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego wszystkie kategorie przeznaczenia podstawowego mogą występować łącznie lub każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 5) powierzchnia zabudowy – przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).
 - 6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
 - 8) akcent formalny - element kompozycji przyciągający uwagę obserwatora i w ten sposób podkreślający inny element kompozycji;
 - 9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
 - 10) usługi z zakresu:
 - a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) handlu hurtowego - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - c) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
 - d) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
 - e) kultury – działalność galerii, wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
 - f) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,
 - g) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych (zakłady mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, stolarnie itp.),
 - h) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) akcenty formalne;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - c) „E” ochrony ekspozycji;
- 6) symbole określające miejsce wjazdu na teren.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) osie widokowe na zespół pałacowy;
- 4) pomniki przyrody;
- 5) numery dróg;
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania wymagają ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
- 2) ochrony wymagają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo;
- 4) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale III.

§8.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność zakładów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zurbanizowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi;
- 3) wszystkie tereny objęte planem położone są w zasięgu GZWP nr 315 „Zbiornik Chocianów-Gozdnicza”, w którego strefie zasilania obowiązują przepisy szczególne;
- 4) dla terenu położonego na obszarze otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego” wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu;
- 5) określa się pomnik przyrody, oznaczony na rysunku planu.

§9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunkach planu oraz przepisy wymienione

w ust. 3 i 4.

2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar wpisany do rejestru zabytków należy:

- a) zachować historyczny układ przestrzenny tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń,
- b) konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- d) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- f) przy tworzeniu nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
- g) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje,
- h) usunąć obiekty dysharmonizujące,
- i) likwidować obiekty tymczasowe,
- j) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- k) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- l) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
- m) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- n) wszelkie zamierzenia i działania (w tym wszelkie zmiany form własności, funkcji, zagospodarowania terenu, przebudowy, rozbudowy i remonty) należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- o) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, prace inwestycyjne można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych lub towarzyszących, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
- p) ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotną szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków odtwarzających pierzeje historyczne.

2) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy:

- a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej ,
- d) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej

wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,

e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

f) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

h) wprowadza się wymóg uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych: remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych jak i wznoszenia nowych budynków oraz zmiany zagospodarowania terenu.

3) W strefie „E” ochrony ekspozycji obejmującej widok na pałac z drogi wojewódzkiej nr 328 obowiązuje:

a) maksymalna wysokość nowej zabudowy - jedna kondygnacja zwieńczona stromym dachem,

b) zakaz zalesiania,

c) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Na terenach objętych planem ustala się:

1) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych;

2) ochroną, o której mowa w pkt 1, obejmuje się obiekty objęte wojewódzką lub gminną ewidencją zabytków;

3) ochrona, o której mowa w pkt 1, polega w szczególności na zachowaniu podstawowych elementów obiektów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, podziały stolarki, detale architektoniczne;

4) remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji obiektów, o których mowa w pkt. 1, wymagają uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§10.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;

2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;

3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;

4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§11.

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać czterech, w tym użytkowe poddasze,
 - d) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 60°,
 - mansardowe,
 - konstrukcje maskujące ostatnią kondygnację o nachyleniu 60° - 80° dla budynków istniejących, dysharmonizujących, wymagających korekty bryły dachu,
 - e) przeznacza się do likwidacji zabudowę gospodarczą o charakterze tymczasowym;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu dachu stromego nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37° - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
 - f) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - d) dopuszczalne formy dachów:
 - płaskie,
 - dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 30° - 45°,
 - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u.;
- 4) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RU/U:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość nowych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu dachu stromego nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - e) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30° - 45°,

f) place składowe i manewrowe na terenie własnym.

§12.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW/U nie dopuszcza się podziału działek;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o nie więcej niż o 10%,
 - c) szerokość frontu działek co najmniej 20 m, z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RU/U:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - b) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§13.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) określa się orientacyjną strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów stałego pobytu ludzi;
- 2) szerokość strefy, o której mowa w pkt. 1, regulują przepisy szczególne,
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1, traci moc w przypadku skablowania ww. linii;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MW/U i MN/U zakaz lokalizowania obiektów handlowych wymagających wielokrotnej obsługi transportowej (ponad dwa kursy w ciągu doby) oraz ciężkiego transportu dostawczego (ponad 3,5 tony);
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizowania nadajników i urządzeń związanych z telefonią komórkową.

§14.

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

- 1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 4) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidującej z planowaną zabudową,

5) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, bez naruszania warunków zabudowy, o których mowa w rozdziale III.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny planowanej zabudowy,

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
- b) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,

c) na terenach skanalizowanych zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków,

d) na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,

e) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych do rzek Równik i Chocianowska Woda,
- b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,

c) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych przed wylotami kolektorów deszczowych,

d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c,

e) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) dostawę gazu z istniejącej sieci gazowej,
- b) rozbudowę sieci rozdzielczej na obszary zabudowy wyznaczone w planie,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dostawę energii elektrycznej z Głównego Punktu Zasilania 110/20 kV ,
- b) rozbudowę istniejących stacji transformatorowych do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,

c) budowę dodatkowych stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, usytuowanych na terenie własnym inwestora w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią,

d) wymóg przystosowania odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zakresie wysokości zawieszenia przewodów i stopnia obostrzenia linii, do nowego, ustalonego w planie przeznaczeniem terenu pod linią,

e) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) utrzymanie istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię cieplną,
- b) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo przyjazne dla środowiska,
- c) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

7) w zakresie telekomunikacji:

- a) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
 - b) w zakresie urządzeń i instalacji telefonii komórkowej zakaz lokalizacji masztów antenowych na terenach stref: „A” i „E” ochrony konserwatorskiej;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§15.

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na terenach objętych planem.

§16.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§17.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - droga wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki,
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 8 m.

§18.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U-2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia;
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 6 m od frontowej granicy działki.

§19.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U-1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia,
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - miejsca postojowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Ratuszowej w linii zabudowy istniejącego budynku – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) należy zapewnić co najmniej cztery stanowiska postojowe na terenie;
 - 3) cały teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§20.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury i zdrowia,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - miejsca postojowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linie zabudowy w odległości 4 m od frontowej granicy działki;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym użytkowe poddasze;
 - 3) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 4) należy zapewnić co najmniej dwa stanowiska postojowe na terenie;
 - 5) cały teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§21.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, kultury, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – nie więcej niż 1 budynek mieszkalny,
 - b) urządzenia komunikacji - miejsca postojowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Odrodzenia w linii zabudowy istniejącego budynku – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m;
 - 3) teren położony jest na obszarze otuliny „Przemkowskiego Parku Krajobrazowego”.

§22.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, turystyki, kultury, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;

- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż Alei Sybiraków w odległości od 5 do 10 m od frontowych granic działek - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) cały teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§23.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U-3 ustala się przeznaczenie
 - 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu dachu stromego nie może przekraczać 5 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°,
 - 4) dla nowych obiektów wymóg nawiązania do zachowanej na sąsiednich terenach zabudowy historycznej;
 - 5) dopuszczalne materiały pokryć dachowych:
 - a) dachówka ceramiczna,
 - b) blacha miedziana,
 - c) łupki naturalny;
 - 6) wjazd na teren w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - 7) cały teren położony jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „E” ochrony ekspozycji.

§24.

1. Dla terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem RU/U-1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych;
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: turystyki, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, obsługi ludności lub przedsiębiorstw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place składowe i manewrowe,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszczalne materiały pokryć dachowych:
 - a) dachówka ceramiczna,
 - b) blacha miedziana,
 - c) łupki naturalny;
 - 2) należy uwzględnić osie widokowe na zespół pałacowy;
 - 3) kompozycję zieleni należy podporządkować ekspozycji zespołu pałacowego;
 - 4) dopuszcza się nasadzenia drzew z wyłączeniem gatunków, których wysokość może przekroczyć

7 m;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej nr 328 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) od 12 do 15 m od linii rozgraniczającej ulicy T. Kościuszki – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wzdłuż drogi wewnętrznej (dz. nr 7 dr.) w linii zabudowy istniejącego historycznego budynku – zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wjazdy na teren w miejscach oznaczonych na rysunku planu poprzez istniejące wjazdy i skrzyżowania;
- 7) zakaz nowych zjazdów bezpośrednich na teren z drogi wojewódzkiej nr 328;
- 8) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej o szerokości co najmniej 8 m;
- 9) dopuszcza się skrzyżowanie drogi wojewódzkiej nr 328 z drogą wewnętrzną, o której mowa w pkt 8, w miejscu istniejącego zjazdu, oznaczonego na rysunku planu;
- 10) cały teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i strefie „E” ochrony ekspozycji.

§25.

Dla terenów infrastruktury technicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami E-1 i E-2 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe.

§26.

Dla terenów drogi publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG-1, KDG-2 i KDG-3 ustala się przeznaczenie na drogę publiczną kl. G.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§27.

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 0%:
 - a) dla terenów drogi publicznej KDG-1, KDG-2 i KDG-3,
 - b) dla terenów infrastruktury technicznej E-1 i E-2;
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

§28.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

§29.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.