

## UCHWAŁA NR XXXV/254/2005

Rady Miejskiej w Chocianowie

z dnia 25 października 2005 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Raków.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Chocianowie nr XVI/134/2004 z dnia 5 kwietnia 2004 r.

Rada Miejska w Chocianowie

uchwała co następuje

### Rozdział I

#### Ustalenia ogólne

##### §1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

##### §2.

Integralną częścią uchwały są załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

##### §3.

Na ustalenia planu składają się:

- 1) Ustalenia dla całego terenu 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 powinna dominować na danym terenie,
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu,
- 5) tymczasowe przeznaczenie terenu - przeznaczenie inne niż podstawowe, obowiązujące do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem podstawowym;

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
  - 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,
  - 8) uciążliwość – zjawisko lub stan utrudniający życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
  - 9) 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) administracji – działalność administracji publicznej i gospodarczej,
    - f) kultury - działalność galerii i wystaw, klubów muzycznych, literackich, czytelni, bibliotek, domów kultury, świetlic itp.,
    - g) kultu religijnego – działalność kościołów i związków wyznaniowych,
    - h) zdrowia i opieki społecznej – działalność przychodni, gabinetów lekarskich, aptek; żłobków itp.,
    - i) rzemiosła – działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych,
    - j) turystyki - działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
    - k) sportu i rekreacji - działalność ośrodków lub obiektów sportowo-rekreacyjnych takich jak: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, ośrodki sportów wodnych, ośrodki jeździeckie itp.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

## §6.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 6) granica przekształceń obszaru zdegradowanego.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:

- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 2) zalecana lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 3) numer drogi powiatowej,
- 4) symbole określające szpalery i grupy drzew,
- 5) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”
- 6) oznaczenia graficzne w dziale - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej poza strefami technicznymi od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

## Rozdział II

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

#### §7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
  - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
  - b) kompozycje zieleni publicznej,
- 2) ochrony wymagają obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu,
- 3) formę i usytuowanie nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) należy zachować zasadnicze elementy zagospodarowania przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy i kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
- 5) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości przekraczającej wysokość wyższego z budynków mieszkalnych zlokalizowanych na sąsiednich działkach,
- 6) 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 nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych,
- 3) określa się granice obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” oznaczone na rysunku planu, w obrębie których obowiązują zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu,
- 4) ze względu na położenie części wsi na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje wymóg zachowania naturalnego ukształtowania terenu – lokalne niwelacje nie mogą przekraczać różnicy 0,5 m w stosunku do naturalnego poziomu terenu,
- 5) istniejące, oznaczone na rysunku planu, zadrzewienia winny podlegać systematycznej rekonstrukcji i rozbudowie – aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew,
- 6) ze względu na położenie całego obszaru objętego planem w obrębie GZWP nr 316 „Subzbiornik Lubin” obowiązuje w strefie zasilania głównego zbiornika wód podziemnych zakaz lokalizacji składowisk odpadów niebezpiecznych, obojętnych i innych niż obojętne i niebezpieczne.

#### §9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3 i 4,

2. W granicach strefy „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

- 4) należy preferować te inwestycje, 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,
  - 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz,
  - 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dyszharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
  - 7) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.
3. Na całym obszarze objętym planem ustala się:
- 1) ochronę obiektów o wartościach zabytkowych,
  - 2) ochroną, o której mowa w pkt 1, obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką 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 całym obszarze objętym planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwych służb ochrony 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:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu - zatoki, parkingi, wiaty przystankowe,
- 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) ze względu na położenie części wsi na obszarze chronionego krajobrazu, „Dolina Czarnej Wody” nie dopuszcza się lokalizacji tablic reklamowych wzdłuż drogi powiatowej nr 1155.

#### §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 jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu 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  $37^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług.
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
- 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 budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu 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  $37^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - f) budynki gospodarcze i garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na jedno mieszkanie.
- 3) dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
    - dla zabudowy zagrodowej - 60%,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%,
  - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
    - dla zabudowy zagrodowej - 30% powierzchni działki
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 60% powierzchni działki,
  - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu 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  $37^{\circ}$ -  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - f) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachów odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego,
  - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług.
- 4) 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 gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - d) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci  $37^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - e) w przypadku lokalizacji obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze

wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> p. u.

- 5) dla terenów usług sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US:
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
  - co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
  - wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
  - dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 37°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym,
  - należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe 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:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
  - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit a, o 10%,
  - szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
- dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM:
  - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit a, o 10%,
  - szerokość frontu działek co najmniej 24 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
  - możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. c,.
- dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/MN:
  - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
    - dla zabudowy zagrodowej - 3000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1500 m<sup>2</sup>,
  - w istniejącej, zwartej zabudowie wiejskiej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa lit. a, o 10%,
  - szerokość frontu działek co najmniej 24 m z wyjątkiem działek przyległych do placu stanowiącego zakończenie ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°,
  - możliwość dokonywania wtórnego podziału działek przy zachowaniu minimalnej powierzchni działek i szerokości frontu określonych w lit. a i lit. d,
- Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U:
  - powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. a, o 10%,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale

od 80° do 90°.

5) Dla terenów sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się:

- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 4000 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit a, o 10%,
- c) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 40 m,
- d) 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, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających nie będą stanowiły inaczej, ustala się:

1) na terenach rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą z wyjątkiem budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

2) na terenach lasów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem lit. a - b,

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją leśną z wyjątkiem budynków mieszkalnych,

b) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

3) na terenach zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń,

4) wzdłuż dróg śródpolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDWg zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi,

5) wyznacza się strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN w odległości po 5 m od osi linii, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

6) ustalenie, o którym mowa w pkt 5 traci moc w przypadku skablowania ww. linii.

§14.

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

1) na obszarze zabudowanym linie rozgraniczające ulice oznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,

2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych,

3) dopuszczalne są odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, przy zachowaniu ustaleń zasad zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale III,

4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

5) realizacja obsługującego układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego w tym modernizację i budowę nowych sieci,

6) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z planowaną zabudową.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla terenów objętych planem:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu grupowego Marynów-Trzebnice,

b) budowę przesyłowej sieci wodociągowej na odcinku od wsi Chocianowiec do wsi Raków,

c) dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć na terenach przeznaczonych w planie na zabudowę usługową, przy lokalizowaniu tam funkcji wodochłonnej,

- d) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców oraz zabezpieczenie p-poz.,
- e) wymianę odcinków sieci wodociągowej, które ze względu na zbyt małe przekroje lub zły stan techniczny nie pozwalają na dostawę wody w odpowiedniej ilości i odpowiednim ciśnieniu do terenów planowanej zabudowy,
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzenie ścieków systemem grawitacyjno-tłocznym do planowanej zbiorczej przepompowni ścieków sanitarnych, zlokalizowanej w obrębie wsi Chocianowiec,
  - c) przetłoczenie ścieków z przepompowni, o której mowa w lit. b, łącznie ze ściekami z planowanej przepompowni zbiorczej we wsi Trzebnice, poprzez sieć kanalizacyjną miasta Chocianów do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Chocianowie,
  - d) modernizację i rozbudowę oczyszczalni, o której mowa w lit. c, do wielkości gwarantującej przyjęcie zwiększonej ilości ścieków sanitarnych,
  - e) wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - f) budowę głównej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K-1,
  - g) budowę lokalnej przepompowni ścieków sanitarnych zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-6,
  - h) dopuszcza się budowę dodatkowych, lokalnych przepompowni ścieków sanitarnych, stosownie do potrzeb, zlokalizowanych na terenach własnych inwestorów, według lokalnych i technicznych uwarunkowań,
  - i) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
  - j) na terenach skanalizowanych zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne,
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) budowę systemów odprowadzania wód opadowych,
  - b) odprowadzenie wód opadowych rowów melioracyjnych znajdujących się w obrębie obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
  - c) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania,
  - d) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika na terenie własnym inwestora,
  - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d,
  - f) zarurowanie otwartych rowów melioracyjnych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora rowów,
  - g) modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
  - h) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów cieków, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
  - i) prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa i modernizacja) i utrzymaniem cieków (eksploatacja, konserwacja i remont) oraz obiektów i urządzeń wodnych zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi,
  - j) zakaz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 3 m od górnych krawędzi skarp brzegów cieków,
  - k) przed przystąpieniem do prac w obrębie sieci urządzeń melioracji szczegółowych wymóg



sporządzenia dokumentacji technicznej zawierającej sposób odbudowy tych sieci,

l) obowiązek uzgodnienia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi z administratorem tych urządzeń,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) możliwość dostawy gazu z istniejącej na terenie gminy Chocianów sieci gazowej, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia,

b) budowę rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia,

c) wykorzystanie gazu do celów: bytowo-gospodarczych, grzewczych i usługowych,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie terenów objętych planem z istniejącego GPZ–Chocianów,

b) rozbudowę istniejących słupowych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP-2 i MN-6 oraz istniejącej wieżowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-1, do zapotrzebowania mocy, wynikającego z planowanego zagospodarowania,

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

d) budowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,

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

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

6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

a) realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych,

b) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

c) likwidację lub modernizację istniejących kotłowni na paliwo stałe, o wysokim stopniu emisji zanieczyszczeń, poprzez zmianę czynnika grzewczego oraz stosowanie urządzeń, o których mowa w lit b,

7) w zakresie telekomunikacji:

a) lokalizowanie sieci telekomunikacji we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,

b) dopuszcza się lokalizację telekomunikacyjnych urządzeń przekaźnikowych - konstrukcji wieżowych wraz z kontenerowym urządzeniem stacji bazowej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R przy spełnieniu wymogów:

- powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>,

- realizacja dróg dojazdowych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej staraniem i na koszt inwestora,

- odległość od budynków lub budowli przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz wyznaczonych w planie terenów, na których mogą powstać takie budynki lub budowle, nie może być mniejsza niż 100 m,

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 obszarze objętym planem.

§16.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§17.

W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) wyznacza się granice obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji, oznaczone na rysunku planu,
- 2) dla obszaru zdegradowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/MN-3 ustala się budowlany lub wodny kierunek rekultywacji.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§18.

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-6 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, zdrowia i opieki społecznej, w lokalach użytkowych dobudowanych lub wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczających ulic i dróg lokalnych: KDL-1b, KDL-1c, KDL-2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: od KDD-1 do KDD-4,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych: od KDW-1 do KDW-3.

§19.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RM-1 do RM-5 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-2,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających ulicy dojazdowej KDD-4,
  - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDWp-4 i KDWp-5,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWp-6.

§20.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od RMMN-1 do RM/MN-15 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa zagrodowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w lokalach użytkowych lub w adaptowanych na cele usługowe budynkach gospodarczych,
  - b) urządzenia komunikacji - drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

- d) dopuszcza się zagospodarowanie wyrobiska na dz. nr 90 na staw rekreacyjny lub hodowlany.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 10 m od linii rozgraniczających dróg i ulic lokalnych: KDL-1b, KDL-1c i KDL-2,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych: KDD-1 i KDD-4,
    - c) 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDWP-1 i KDWP-5,
    - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDWP-2 i KDWP-3,
    - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW-3.

#### §21.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-1 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: kultury, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji - przystanek autobusowy, miejsca parkingowe,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
    - a) 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-1b,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej KDD-2.

#### §22.

1. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego rysunku planu symbolem U-2 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego i hurtowego, rzemiosła, gastronomii, turystyki, obsługi ludności lub przedsiębiorstw i inne,
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy lokalnej KDL-2.

#### §23.

1. Dla terenu sportu i rekreacji oznaczonego na rysunku planu symbolem US-1 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji,
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty kubaturowe związane z przeznaczeniem terenu,
    - b) urządzenia komunikacji - miejsca parkingowe,
    - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDWP-6.

#### §24.

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolami od R-1 do R-13 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe – uprawy polowe, uprawy ogrodnicze, łąki i pastwiska,
  - 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

#### §25.

1. Dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZL-1 do ZL-4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – lasy i zalesienia,
- 2) uzupełniające - sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

#### §26.

1. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od ZP-1 do ZP-5 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parki, skwery, zieleńce,
- 2) uzupełniające:
  - a) ciągi spacerowe z małą architekturą,
  - b) urządzenia rekreacji bez obiektów kubaturowych,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

#### §27.

Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-9 ustala się przeznaczenie na rowy.

#### §28.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem E-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyki - stacja transformatorowa.

#### §29.

Dla terenu infrastruktury technicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem K-1 ustala się przeznaczenie na urządzenia kanalizacji - główna przepompownia ścieków.

#### §30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL-1a i KDL-1c ustala się przeznaczenie na drogę kl. L - droga powiatowa nr 1155.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,
- 2) szerokość jezdni 5,5 m.

#### §31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-1b ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną - droga powiatowa nr 1155.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) szerokość jezdni 6 m,
- 3) wymóg zachowania istniejącego drzewostanu.

#### §32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL-2 ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania,
- 2) szerokość jezdni 6 m.

#### §33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-3 ustala się przeznaczenie na ulice dojazdowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- 2) szerokość jezdni 5 m.

#### §34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD-4 ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) szerokość jezdni 5 m.

#### §35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-1 do KDW-3 ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne,
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m,
  - 2) wymóg zakończenia drogi placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu.

#### §36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWp-1 do KDWp-5 ustala się przeznaczenie na ciągi piesze i pieszo-jezdne.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

#### §37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDWp-6 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

#### §38.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDWg-1 do KDWg-5 ustala się przeznaczenie na drogi śródpolne transportu rolnego.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z granicami władania.

#### Rozdział IV

#### Przepisy końcowe

#### §39.

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% dla:
  - a) terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDL-1a, KDL-1b, KDL-1c, KDL-2, od KDD-1 do KDD-4,
  - b) terenu sportu i rekreacji oznaczonego symbolem US-1,
  - c) terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami od ZP-1 do ZP-5,
  - d) terenów infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami E-1 i K-1,
  - e) terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami od WS-1 do WS-9,
- 2) w wysokości 30% dla pozostałych terenów.

#### §40.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

#### §41.

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