DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 grudnia 2025 r.

Poz. 5544

Podpisany przez Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2025.12.22 10:15:32 +01:00
Rodzaj: Publikacja w dzienniku urzdowym.
Miejsce: Polska

UCHWAŁA NR XVIII.156.2025
RADY MIEJSKIEJ W CHOCIANOWIE

z dnia 12 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec

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. 2025 poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. 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.277.2021 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec (z późn. zm.), po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjętego uchwałą nr LXXIV/509/2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r., Rada Miejska w Chocianowie uchwala, co następuje:

1. **Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

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 Chocianowiec, 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) obowiązujące linie zabudowy;

5) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;

6) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

7) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

8) granica historycznego układu ruralistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowiska archeologiczne;

10) strefa „W" ochrony stanowiska archeologicznego;

11) strefa „K" ochrony krajobrazu;

12) strefy techniczne od linii elektroenergetycznych;

13) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie – Odra Środkowa GKP-dC-20;

14) granica korytarza ekologicznego Bory Dolnośląskie GKZ-4;

15) przeznaczenia terenów.

2. Następujące obowiązujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) obszar wpisany do rejestru zabytków;

2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

3) strefa „OW" ochrony archeologicznej;

4) strefa sanitarna 50 m od cmentarza;

5) strefa sanitarna 150 m od cmentarza;

6) obszar udokumentowanego złoża Chocianowiec.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny:

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

1) **DJP –** należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza - umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) **drodze jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę z niewydzieloną od chodników jezdnią, tj. z chodnikami i jezdnią zrealizowanymi w jednym poziomie;

3) **elewacji frontowej –** należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub ciągu pieszo jezdnego, z których odbywa się główny wjazd lub wejście na posesję;

4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;

6) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć obszar działki lub garaż, umożliwiający postój samochodu oraz jego wyjazd z terenu danej inwestycji;

7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczającej tereny, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy, ganki, okapy, gzymsy, rampy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;

8) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie ściany frontowej budynku lub jej części w stosunku do lnii rozgraniczającej tereny, 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;

9) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

10) **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;

11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na powierzchni działki budowlanej na danym terenie;

12) **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;

13) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi

oraz oznaczony symbolem;

14) **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;

15) **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;

16) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.);

17) **wysokość zabudowy –** należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

2. **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN/U;**

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RM;**

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U;**

5) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UKS;**

6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US;**

7) tereny przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolami: **P;**

8) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZC;**

9) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R;**

10) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RZ;**

11) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami**: ZP;**

12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZL;**

13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS;**

14) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W;**

15) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **IT;**

16) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KK;**

17) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDG;**

18) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDZ;**

19) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL;**

20) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD;**

21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDW.**

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

1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;

2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy dopuszcza się możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg, za wyjątkiem termoizolacji do 25 cm, o ile nie zostanie przekroczona linia rozgraniczająca tereny, z zastrzeżeniem §9;

3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;

5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych 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,

− maksymalną liczbę kondygnacji 2,

− dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°,

− dopuszczenie dachów łukowych dla budynków inwentarskich,

− dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

b) w zabudowie usługowej lub przemysłowej:

− maksymalną wysokość 6 m,

− maksymalną liczbę kondygnacji 2,

− dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,

− dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,

c) w zabudowie innej niż zagrodowej, usługowej lub przemysłowej:

− maksymalną wysokość 6 m,

− maksymalną liczbę kondygnacji 2,

− dachy płaskie albo jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,

− dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

8) dojazdy o szerokości nie mniejszej niż 8 m, a place do zawracania o promieniu nie mniejszym niż 6 m.

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

1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zainwestowanych oznaczonych symbolami:

a) **1MN – 63MN,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **1MN/U – 46MN/U,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **1RM – 24RM,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

d) **1US – 4US,** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych;

4) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;

5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;

6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;

7) 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 rejestru zabytków, dla których obowiązuje postępowanie zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Zamek wodny z XVI w.- A/2819/496 z 11.12.1958;

2) Park krajobrazowy z pocz. XIX w. - A/2818/288/L z 29.05.1975;

3) Wiatrak z XVIII w.- A/2817/611 z 28.08.1959.

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

1) Chocianowiec nr 138, dom mieszkalny, k. XIX w.;

2) Chocianowiec nr 9, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

3) Chocianowiec nr 23, dom mieszkalno-gospodarczy, poł., XIX w.;

4) Chocianowiec nr 28, dom mieszkalny, 1. poł. XIX w.;

5) Chocianowiec nr 31, dom mieszkalny, k. XIX w.;

6) Chocianowiec nr 36, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

7) Chocianowiec nr 39, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

8) Chocianowiec nr 40, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;

9) Chocianowiec nr 44, dom mieszkalno-gospodarczy, poł.XIX w.;

10) Chocianowiec nr 45, dom mieszkalno-gospodarczy, poł.XIX w.;

11) Chocianowiec nr 46, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

12) Chocianowiec nr 58, dom mieszkalny, k. XIX w.;

13) Chocianowiec nr 82, dom mieszkalny, 1882 r.;

14) Chocianowiec nr 83, dom mieszkalny, XIX w.;

15) Chocianowiec nr 95, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;

16) Chocianowiec nr 145, dom mieszkalny, 1886 r.;

17) Chocianowiec nr 148, dom mieszkalno-gospodarczy, poł. XIX w.;

18) Chocianowiec nr 162, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

19) Chocianowiec nr 163, dom mieszkalny, poł. XIX w.;

20) Chocianowiec zachodnia część wsi, cmentarz komunalny, k. XVIII w.;

21) Chocianowiec przy drodze do Rakowa, zamek, XVI/XVII w.;

22) Chocianowiec obok zamku, park krajobrazowy, poł. XVII w.;

23) Chocianowiec na zachód od cmentarza, wiatrak, poł. XIX w.;

24) Chocianowiec, układ ruralistyczny.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 pkt 1-23, 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 i drzwiowej;

2) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy, nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku;

3) nakaz zachowania oryginalnego wyglądu elewacji, tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów (np. mur szachulcowy), oryginalnych drewnianych ganków i balkonów;

4) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków na fasadach/elewacjach frontowych (klimatyzatorów, anten satelitarnych itp.);

5) zakaz stosowania ociepleń zewnętrznych budynków posiadających architektoniczny detal wystroju elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (np. budynki ceglane);

6) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach (np. siding);

7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych;

8) nakaz stosowania elewacji monochromatycznych.

5. Dla układu ruralistycznego wsi Chocianowiec wymienionego w ust. 3 pkt 24, wskazanego na rysunku planu, ustala się:

1) ochronę zachowanego układu dróg wraz z historycznymi nawierzchniami;

2) zachowanie i rewaloryzację historycznego układu przestrzennego;

3) nakaz dostosowania nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej układu i historycznej architektury, tj. linii zabudowy oraz sposobu usytuowania budynku w stosunku do drogi, utrzymanie gabarytów wysokościowych zabudowy wytyczonych wysokością zachowanej zabudowy historycznej oraz formy dachu, rodzaju i koloru pokrycia dachowego nawiązujących do zachowanej zabudowy historycznej;

4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°:

5) pokrycie dachów – dachówka karpiówka lub dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze naturalnym ceglastym lub matowym odcieniu czerwieni;

6) zakaz lokalizacji masztów, wież oraz elektrowni fotowoltaicznych i siłowni wiatrowych;

7) nakaz dostosowania gabarytów, kształtów oraz pokrycia dachów do historycznego sąsiedztwa, tj. budynków z przełomu XIX i XX w. oraz początku XX w.;

8) zakaz kształtowania elewacji zewnętrznych z drewnianych bali nieotynkowanych;

9) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach np. siding oraz okładzin z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych;

10) nakaz stosowania monochromatycznej kolorystyki elewacji oraz kolorów na bazie pigmentów naturalnych;

11) nakaz stosowania materiałów nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej takich jak: tynk, cegła klinkierowa;

12) zakaz stosowania kolumn i podpór o przekroju koła oraz wieżyczek, baszt w elewacjach;

13) nakaz stosowania lekkiej konstrukcji drewnianej w przypadku podparcia dachu ganku wejściowego.

6. Na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

1) Chocianowiec AZP 73-18/4/1, osada, ON;

2) Chocianowiec AZP 73-18/5/2, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XV-XVI w.;

3) Chocianowiec AZP 73-18/6/3, osada, ON;

4) Chocianowiec AZP 73-18/7/4, osada, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XV-XVI w.; wczesne średniowiecze, XII-XIII w.;

5) Chocianowiec AZP 73-18/8/5, ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIV-XVI w;

6) Chocianowiec AZP 84-18/1/1, ślad osadnictwa, epoka kamienia, epoka brązu.

7. Dla stanowisk wymienionych w ust. 6 ustala się strefę „W” ochrony stanowiska archeologicznego, dla której ustala się obowiązek poprzedzenia ratowniczymi badaniami archeologicznymi wszelkich zamierzeń inwestycyjnych oraz nakaz postępowania zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

9. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, w granicach której ustala się:

1) zachowanie i wyeksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. układu dróg, ulic i placów, kompozycji zieleni;

2) dla nowych inwestycji nakaz dostosowania gabarytów, formy (w tym wysokości dachu i układu kalenicy) oraz materiałów do istniejącej zabudowy;

3) nakaz utrzymania walorów istniejącego krajobrazu architektonicznego i przyrodniczego.

§ 10. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami**: 1KDG, 1KDZ, 1-2KDL, 1-2KDD, 1-4ZP,** wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

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

1) dla strefy sanitarnej od cmentarza (50 m i 150 m) obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych oraz Rozporządzenie w sprawie

wymagań, jakie musza spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków oraz zapisy §13 pkt 5 uchwały;

2) dla obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz dla strefy „OW" ochrony archeologicznej obowiązują przepisy odrębne, 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) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² i szerokości frontu 15 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 1000 m² i szerokości frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) 1000 m² i szerokości frontu 6 m dla pozostałych terenów,

e) 12 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;

2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

a) o nie więcej niż 10°,

b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,

c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;

4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy;

5) ustalenia pkt 1 nie obowiązują dla wydzieleń pod tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

1) zakaz grodzenia terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym;

2) strefy techniczne o szerokości po 7 m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

3) strefy techniczne o szerokości po 11 m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;

4) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew w strefach technicznych od linii elektroenergetycznych;

5) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego i produkujących oraz przechowujących żywność, dla terenów znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i innych budynków niemieszkalnych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

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

1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych i ustaleń planu;

2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;

3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów, z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne umożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:

a) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,

b) przebudowę i modernizację istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową,

c) na terenach **1 - 2P** dopuszcza się instalacje fotowoltaiczne i słoneczne, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

d) lokalizowanie wolnostojących stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej;

5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:

a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,

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, mieszkaniowo-usługową oraz zagrodową (**MN**, **MN/U, RM**), dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,

b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnej,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę 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;

9) 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 nieposiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,

b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,

c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się;

1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDG, 1KDZ, 1-2KDL, 1-2KDD,** powiązane z drogami wewnętrznymi oraz drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,

b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkanie w zabudowie mieszkaniowo – usługowej,

c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50 m² 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 5 zatrudnionych dla terenów przemysłowych,

h) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 500m² powierzchni usług sportu i rekreacji,

i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług niewymienionych 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 3 lit. a, c, g, h, i;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach **1–2P** ustala się:

1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem 1-2P;

2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych.

§ 16. 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, MN/U, RM, U, US, P;**

2) 1% dla terenów: **UKS**, **ZC, R, RZ, ZP, ZL, WS, W, IT, KK, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW.**

3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN – 63MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

1) usługi nieuciążliwe;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

3) dojazdy, miejsca postojowe;

4) place zabaw;

5) 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 - 0,01,

b) maksymalny – 0,9;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

7) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN/U – 46MN/U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;

2) usługi nieuciążliwe, w tym usługi publiczne.

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

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

1) usługi oświaty;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

3) dojazdy, miejsca postojowe, parkingi;

4) place zabaw;

5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 1,5;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż:

a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,

b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

c) 200 m² dla zabudowy usługowej.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RM – 24RM**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej.

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

1) obiekty obsługi produkcji rolnej;

2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

3) zabudowę inwentarską, zgodnie z § 6 uchwały, dla której wskaźnik DJP jest nie większy niż 40;

4) dojazdy, miejsca postojowe.

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 3 włącznie z poddaszem użytkowym;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 1,5;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45º;

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 albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami**: 1U – 8U,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej.

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

1) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z § 6 uchwały;

2) miejsca do parkowania, parkingi;

3) place zabaw;

4) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy nie większą niż 15 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 2,4;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º;

7) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;

9) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 200 m^2.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5U:

1) wyznacza się obszar wpisany do rejestru zabytków, w granicach którego jako nadrzędny obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;

3) dopuszcza się wyłącznie utrzymanie istniejącej historycznej zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1UKS – 2UKS,** ustala się przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji.

2. Dla terenów, 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 ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

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

1) usługi;

2) zieleń urządzona, ciągi piesze, 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 m;

2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 0,9;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

6. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1US – 4US,** 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) świetlice wiejskie;

3) parkingi;

4) zabudowa sanitarna i higieniczna;

5) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, w tym obiekty tymczasowe;

6) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;

7) trybuny sportowe;

8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania 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 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01

b) maksymalny – 0,8;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;

7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P - 2P,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny przemysłowe.

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

1) obiekty produkcyjne, obiekty składowania i magazynowania;

2) obiekty handlu hurtowego;

3) bazy transportowe i przeładunkowe oraz budowlane;

4) centra badawcze, technologiczne i logistyczne;

5) elektrownie fotowoltaiczne, w tym o mocy powyżej 500 kW, na zasadach określonych w § 15 uchwały,

6) myjnie samochodowe, stacje paliw;

7) zabudowa administracyjno-socjalna.

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

1) obiekty i usługi z zakresu komunikacji;

2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej;

3) portiernie;

4) miejsca postojowe, parkingi, wiaty przystankowe;

5) zieleń w tym zieleń urządzona wraz z małą architekturą oraz hodowla roślin ozdobnych;

6) zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe oraz cieki wodne i rowy melioracyjne;

7) ciągi piesze, rowerowe, dojazdy i utwardzone place.

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

1) wysokość budynków nie większa niż 12 m,

2) wysokość budowli nie większa niż 15 m;

3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,01,

b) maksymalny – 2,1;

6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;

8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZC – 2ZC**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza.

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

1) kaplice, obiekty małej architektury;

2) ciągi piesze.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,001,

b) maksymalny: 0,1.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC ustala się nakaz zachowania zieleni wysokiej oraz elementów sepulkralnych.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1R - 32R**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zalesienia.

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1RZ - 33RZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: zalesienia.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

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

1) skwery wraz z małą architekturą;

2) cieki i oczka wodne;

3) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

4) place zabaw;

5) ciągi piesze i pieszo - rowerowe.

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

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZP wyznacza się obszar wpisany do rejestru zabytków, w granicach którego jako nadrzędny obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1ZL - 28ZL,** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1WS – 5WS,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1W – 70W,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację mostów i przepraw.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1IT – 3IT,** ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) dla terenu **1IT**: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) dla terenów **2IT – 3IT**: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,01,

b) maksymalny: 0,9;

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 bezpośrednio z dróg publicznych lub pośrednio poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KK - 4KK,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej.

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

1) urządzenia i obiekty związane z komunikacją kolejową;

2) skrzyżowania oraz przejazdy dróg publicznych i wewnętrznych;

3) ciągi piesze i rowerowe, w tym wielopoziomowe, nadziemne lub podziemne;

4) maszty radiowo-telekomunikacyjne.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;

2) wysokość budowli mniejsza niż 50 m;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny – 0,01,

b) maksymalny – 1,0;

6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDG,** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających teren, 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.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDZ,** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

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

3. W ramach linii rozgraniczających teren, 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.

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. W ramach linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

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

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDW – 75KDW,** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, z lokalnymi zwężeniami i poszerzeniami.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację drogi jednoprzestrzennej.

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

4. **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Chocianów.

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

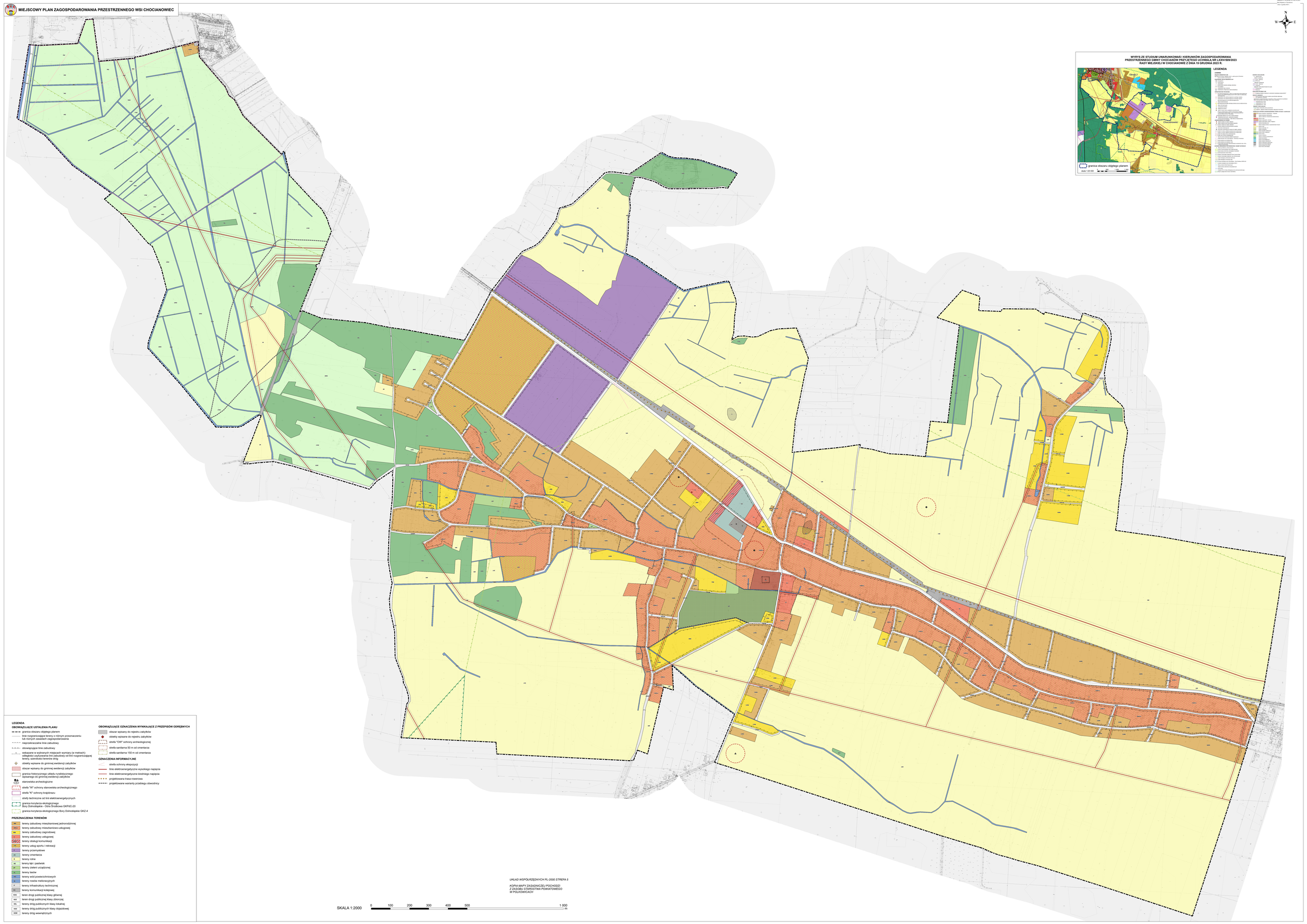
Przewodniczący Rady Miejskiej w Chocianowie:
Ryszard Bartosz

Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego

poz. 7408

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI/389/2023
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 19 grudnia 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHOCIANOWIEC



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII.156.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 12 grudnia 2025 r.

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

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.277.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. (ze zm.), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 14 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r.**

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 18 listopada 2024 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, wpłynęły 3 uwagi.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec wraz z rozstrzygnięciem:

1. **Data wpływu uwagi:**

23-10-2024

Autor:

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 947/9 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

Zwracam się z uprzejma prośbą o ponowne rozpatrzenie mojego wniosku o odrolnienie działki nr 947/9 położonej w miejscowości Chocianowiec, gmina Chocianów, z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną.

W obecnej wersji planu zagospodarowania przestrzennego gminy moja prośba o zmianę klasyfikacji gruntu nie została uwzględniona. Chciałbym jednak zwrócić uwagę na argumenty przemawiające za odrolnieniem tego terenu:

1. *Lokalizacja działki* — Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych, co czyni idealną do włączenia do strefy zabudowy jednorodzinnej.

2. *Brak wysokiej jakości gruntów rolnych* — Gleby na wspomnianej działce o niskiej jakości rolniczej (klasa gleby 5R), co czyni ją mało wartościowymi pod względem rolniczym. Wydaje się że bardziej celowe będzie wykorzystanie tego terenu na cele mieszkalne.

3. *Wartość dodana* - Budowa domu jednorodzinnego wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości i przyczyni się do wzrostu dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby o odrolnienie działki i włączenie jej do terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinna w nowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

2. **Data wpływu uwagi:**

12-11-2024

Autor:

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 152 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

W związku z konsultacjami społecznymi odnośnie zmian MPZP które odbyły się w dniu 05.11.2024 roku, na którym zostałem poinformowany o braku woli ze strony urzędu do przekształcenia działki nr 152 w Chocianowcu na działkę handlowo-usługową. Chciałbym prosić o pisemne wyjaśnienie z jakiego powodu nie ma woli do przekształcenia działki. Pomimo iż deklaruję że samodzielnie utwardzę drogę dojazdową oraz na własny koszt stworzę przystań dla rowerzystów oraz stację do samodzielnej konserwacji rowerów. Poprawiłoby to jakość korzystania z drogi rowerowej która przylega do mojej działki, wraz z drogą gminną.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

3. **Data wpływu uwagi:**

18-11-2024

Autor:

Nadleśnictwo Chocianów

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 2531/331, 2177/331, 776/3, 758/6, 763 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

W zakresie działek nr 2531/331, 2177/331, 776/3, 758/6, 763 obszar powinien mieć przeznaczenie „ZL – tereny lasów”. Dla terenów rolniczych (R i RZ) wprowadzić przeznaczenie uzupełniające – do zalesienia.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XXXIX.277.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. (ze zm.), został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 7 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2025 r.**

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 14 lutego 2025 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, wpłynęły 4 uwagi.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec wraz z rozstrzygnięciem:

1. **Data wpływu uwagi:**

17-01-2025

Autor:

osoby fizyczne

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 947/11 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

(…) cele mieszkaniowe z lekką działalnością usługową. Uzasadnienie: Trzy nasze rodziny chcą się wybudować, przeprowadzić z Lubina do Chocianowca i zostać mieszkańcami Gminy Chocianów i płacić podatki w ów Gminie. Do wniosku dołączamy poprzedni wniosek z dnia 7.04.2021 potwierdzony przez Państwa instytucję.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

2. **Data wpływu uwagi:**

23-01-2025

Autor:

osoby fizyczne

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 947/11 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

W związku z tym, ze podczas ostatniej debaty publicznej w Gminie Chocianów 17.01.2025 z przedstawicielem Urzędu i Urbanistą stwierdzono, że wcześniejszy zapis w Studium z wniosku, który złożyłem 07.04.2021r. zmieniono z zabudowy mieszkaniowej z możliwością prowadzenia działalności lekkiej na zabudowę zagrodową. Cztery lata potrzebowano, aby Urząd zauważył (po moich sugestiach), ze jest tam grunt o klasie ŁIII i ŁIV. Dziesiątki telefonów, odwiedzin z mojej strony i do 17.01.2025 utwierdzano nas w przeświadczeniu, że zapis ze Studium jest obowiązującym zapisem. Co to zmienia w naszych planach marzeniach, a zmienia, ponieważ moi Synowie nie są rolnikami, a przy zapisie zabudowa zagrodowa nie mogą się wybudować. Plan Rodzinny jest taki, na tej działce maja powstać trzy domy, Kancelaria Prawna i Usługi Weterynaryjne, chcemy z Lubina przenieść się do Gminy Chocianów i płacić tam podatki, materiał budowlany po wcześniejszych zapewnieniach, został już zakupiony. Biorąc pod uwagę sugestie Pana Urbanisty wystąpiłem w dniu 23.01.2025 do Starostwa z wnioskiem o przeklasyfikowanie gruntu, proces przeklasyfikowania gruntów rozpoczyna się w marcu 2025.

Szanowni Państwo, proszę zwrócić uwagę, że zaplanowaliście Państwo dwie drogi równoległe droga nr 1 wzdłuż rowu od strony działek 945,942,941,938/4 itd. i droga nr 2 równolegle od strony działek 947/12, 947/13, 947/14 itd.

W związku z tym, ze droga nr 2 umożliwia dojazd do wszystkich działek po obu stronach zaplanowanie drogi nr 1 jest bezzasadne, a znacząco zmniejsza areał mojej działki i działek sąsiadów na całej długości, dlatego tez, nie wyrażam zgody na powstanie drogi nr 1. Szanowni Państwo proszę zrozumieć nasze działanie nie jest to czepianie się, uważamy, że zostaliśmy skrzywdzeni i skutkować to może stratami ekonomicznymi, brakiem możliwości realizacji planów życiowych, to wszystko wykonuje dla Mojej Zony, która posiada | grupę inwalidztwa zanik mięśni i Synów z Rodzinami, uprzejmie proszę o pomoc.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

3. **Data wpływu uwagi:**

4-02-2025

Autor:

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 1266/8 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

Zwracam się ponownie o zmianę przeznaczenia działki nr 1266/8 obręb Chocianowiec na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

4. **Data wpływu uwagi:**

14-02-2025

Autor:

Nadleśnictwo Chocianów

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 2531/331, 776/3 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

Dla wsi Chocianowiec w zakresie działek nr 2531/331, 776/3 - obszar powinien mieć przeznaczenie „ZL — tereny lasów". Uzasadnienie: Przedmiotowe grunty są opisane w EGIB, jako grunty leśne — użytek „Ls", a w PUL dla Nadleśnictwa Chocianów na lata 2024-2033 oraz na gruncie pokryte drzewostanem. Z uwagi na powyższe działki w MPZP powinny mieć przeznaczenie wyłącznie leśne.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

III wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr XXXIX.277.2021 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2021 r. (ze zm.), został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach **od 14 lipca 2025 r. do 4 sierpnia 2025 r.**

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag określono **do dnia 18 sierpnia 2025 r.**

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, wpłynęły 2 uwagi.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec wraz z rozstrzygnięciem:

1. **Data wpływu uwagi:**

6-08-2025

Autor:

Nadleśnictwo Chocianów

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 2531/331, 776/3 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

W nawiązaniu do ww. ogłoszenia Nadleśnictwo Chocianów wnioskuje o wprowadzenie zmian do załączników graficznych projektów planów zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie: Dla miasta Chocianów w zakresie działki nr 473 obr. nr 3 Chocianów Miasto – obszar, który ma oznaczenie 6ZL powinien zostać zmieniony na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol 57MN, z zastrzeżeniem aby obszar przedmiotowej działki w obowiązującym olanie przeznaczony na drogi (teren dróg publicznych klasy D – symbol 14KD-D) również został zmieniony na 57MN (grunt planowany do zmiany z Gminą Chocianów);

Dla wsi Chocianowiec w zakresie działek nr 2531/331, 776/3 obszar powinien mieć przeznaczenie „ZL – teren lasów"; dla przedmiotowych działek nie wymaga się wprowadzenia na terenach sąsiednich nieprzekraczalnej linii zabudowy aby nie ograniczać możliwości prowadzenia prac budowlanych. Dla wsi Parchów w zakresie działek nr 652/1, 655, 656 i 658/1 powinna być wrysowana nieprzekraczalna linia zabudowy od strony działki nr 616/175 obręb Pogorzeliska. Wprowadzenie do tekstu uchwały:

- dla miasta Chocianów w zakresie terenu oznaczonego symbolem RZ dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego: zalesienia;
- dla wsi Parchów w zakresie terenu oznaczonego symbolem RZ dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego: zalesienia;
- dla wsi Trzmielów w zakresie terenu oznaczonego symbolem R oraz RZ dopuszczenia przeznaczenia uzupełniającego: zalesienia. Jednocześnie Nadleśnictwo ponownie zwraca uwagę na kwestie zmiany przeznaczenia gruntu w MPZP na nieleśne (tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i drogi) dla części działki nr 31/63 (tzn. składnica), która zdaniem Nadleśnictwa wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. środowiska. Niniejsza zgoda musi być poprzedzona uzyskaniem opinii Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych we Wrocławiu oraz Marszałka Województwa Dolnośląskiego (Marszałek dołącza swoją opinie do wniosku do ministra).

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

2. **Data wpływu uwagi:**

14-08-2025

Autor:

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Dz. nr 947/9 obręb Chocianowiec

Treść uwagi:

Szanowny Panie Burmistrzu,

W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Chocianowiec, składam uwagę do projektu planu dotyczącą działki nr 947/9, położonej w obrębie Chocianowiec, gmina Chocianów. Wnoszę o zmianę przeznaczenia dziatki nr 947/9 z gruntów rolnych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna.

Uzasadnienie:

1. Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już zabudowanych, co czyni ją naturalnym rozszerzeniem istniejącej strefy mieszkaniowej.

2. Gleby na działce są niskiej klasy rolniczej (5R), co czyni je nieprzydatnymi dla produkcji rolnej.

3. Przeznaczenie dziatki pod zabudowę umożliwi realizację inwestycji mieszkaniowej oraz przyniesie korzyści podatkowe dla gminy.

Ponadto zwracam się z uprzejma prośbą o informacje, kto jest właścicielem działki nr 947/8, sąsiadującej z moją nieruchomością. Działka ta znajduje się pomiędzy działką nr 947/9 a drogą publiczna i obecnie jest niezagospodarowana. Jeżeli działka nr 947/8 znajduje się w zasobie gminy, proszę o rozważenie możliwości jej sprzedaży na moja rzecz, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Połączenie obu działek mogłoby pozytywnie wpłynąć na funkcjonalność zagospodarowania i ułatwić racjonalne włączenie ich do terenów zabudowy mieszkaniowej. Proszę o potwierdzenie wpływu niniejszej uwagi i przekazanie informacji o dalszym przebiegu procedury.

Rozstrzygnięcie uwagi:

Uwaga nieuwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII.156.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 12 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chocianowiec, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;

2) 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII.156.2025
Rady Miejskiej w Chocianowie
z dnia 12 grudnia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne