

**Uchwała Nr LII/251/06
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 25 stycznia 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej
w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2(Z1/2).**

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVI/117/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 23 czerwca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała się co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2(Z1/2).
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.
3. Załącznikami do uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 5) istniejąca sieć wodociągowa,
 - 6) istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej,
 - 7) istniejąca sieć telekomunikacyjna.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:
 - 1) włączenie komunikacyjne do dróg,
 - 2) istniejąca stacja transformatorowa poza granicami opracowania planu.

§ 3

Ilekoć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2(Z1/2);
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 3) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni ogólnej rzutu przyziemia obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 4) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów stałych do powierzchni odpowiadających im działek lub terenów;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określoną w ustaleniach planu odległością od linii rozgraniczającej ulicy, na której należy usytuować podstawową bryłę budynku;
- 6) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć parametr określony poprzez odległość liczoną od poziomu terenu przy wejściu głównym do kalenicy lub w przypadku dachów płaskich do górnej krawędzi ściany frontowej;
- 7) **kanalizacji sanitarnej** – należy przez to rozumieć kanalizację ścieków komunalnych lub bytowych.

§ 4

W treści uchwały określono:

1. ustalenia ogólne wspólne dla wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania obejmujące:
 - 1) w rozdziale 2 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 2) w rozdziale 3 – Zasady ochrony środowiska i przyrody;
 - 3) w rozdziale 4 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego;
 - 4) w rozdziale 5 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
 - 5) w rozdziale 6 – Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2. ustalenia dla wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 5

1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunkach planu linie rozgraniczające.
2. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6

1. W zagospodarowaniu terenów ustala się następujące ogólne warunki i zasady kształtowania układów zabudowy i ich rozplanowania:
 - 1) zachować zwartość i czytelność w formowaniu zespołów budowlanych, zarówno w krajobrazie jak i w rozplanowaniu – w planie sytuacyjnym,
 - 2) zapewnić integrację istniejącej i nowej zabudowy.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki lub przy linii rozgraniczającej terenu przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania dachów i ich geometrii:

- 1) dopuszcza się dachy płaskie,
- 2) przy dachach spadzistych obowiązują jednakowe spadki połączy dachu oraz symetryczny układ połączy dachu nad poszczególnymi częściami budynku.

Rozdział 3 Zasady ochrony środowiska i przyrody.

§ 8

1. Ochronie podlegają wody podziemne poprzez ich zachowanie oraz wykorzystywanie w sposób nie powodujący ich degradacji, jak też na odnawianiu ich składników, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nowe zespoły zieleni należy kształtować z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) zieleni kształtować obrzeżnie, wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi lub wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z uwzględnieniem wglądów widokowych oraz warunków bezpieczeństwa dla dróg i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w różnych porach roku,
3. Ustala się minimalną odległość od fundamentów budynku:
 - 1) 3,0 m dla drzew,
 - 2) 1,0 m dla krzewów.
4. Ustala się minimalną odległość 20,0 m od torów kolejowych dla nasadzeń drzew.

§ 9

1. Dla obiektów komunikacji i parkingów ustala się wymóg podczyszczania wód deszczowych z substancji ropopochodnych i innych szkodliwych przed ich odprowadzeniem do odbiornika oraz zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń.
2. Ustala się zagospodarowanie odpadów przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10

1. Ustala się ograniczenie ewentualnych uciążliwości wywołanych przez obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej do granic działki obiektu będącego źródłem uciążliwości. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.
2. W przypadku stwierdzenia występowania uciążliwego oddziaływania projektowanych obiektów oraz urządzeń infrastruktury technicznej na środowisko i braku możliwości ich wyeliminowania, mimo zastosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, należy ustanowić obszar ograniczonego użytkowania – zgodnie i w trybie przepisów odrębnych.
3. Wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko wymienionych w § 2 pkt. 1 rozporządzenia RM z dnia 09.11.2004 r.

Rozdział 4 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 11

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie OW obserwacji archeologicznej dla miasta Chojnowa.
2. W strefie OW obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - 1) na wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzyskać opinię właściwych służb konserwatorskich co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za zezwoleniem konserwatorskim,
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać od właściwych służb konserwatorskich pozwolenie na prace archeologiczne w zakresie określonym w opinii wymienionej w pkt 1.

- 3) w przypadku wystąpienia zabytków lub obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych po uzyskaniu zezwolenia właściwych służb konserwatorskich.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 12

Tereny otoczenia drogi publicznej do określonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy stanowi otulinę przestrzeni publicznej.

§ 13

1. Na obszarze otuliny przestrzeni publicznej zakazuje się umieszczenie wolnostojących plansz reklamowych, informacyjnych i obiektów małej architektury za wyjątkiem wolnostojących plansz informacyjnych dotyczących przedmiotu działalności na danej działce.
2. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 1 na obszarze przestrzeni publicznej, wymaga każdorazowej zgody Burmistrza Miasta i uzgodnienia zarządcy dróg.

§ 14

Ogrodzenia lokalizowane wzdłuż linii rozgraniczających z drogą należy kształtować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów winny posiadać jednakową wysokość oraz wspólne rozwiązanie materiałowe i formalne,
- 2) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15

1. Układ komunikacji drogowej tworzą ulice wewnętrzne.
2. Wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi terenu 1P winno uwzględniać warunki wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych oraz parametry określone w niniejszej uchwale.
3. Minimalna szerokość jezdni winna wynosić 5,0 m.

§ 16

Drogi wewnętrzne, place składowe oraz parkingi winny być utwardzone.

§ 17

1. Plan przewiduje włączenie terenu 1P do drogi za pośrednictwem maksymalnie 2 wjazdów.
2. Lokalizację wjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi.

§ 18

1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych.
2. Minimalną liczbę miejsc postojowych na działkach budowlanych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:
 - 1) na terenach przemysłowych - 1m.p./10 pracowników,
 - 2) na terenach usług:

kluby, biblioteki, domy kultury	⇒ 1m.p./10 miejsc
biura, urzędy	⇒ 1m.p./50m ² p.u.
obiekty sportowo-rekreacyjne, sale widowiskowe	⇒ 1m.p./10 użytkowników
przychodnie zdrowia	⇒ 1m.p./100m ² p.u.
restauracje, kawiarnie	⇒ 1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych
obiekty handlowe	⇒ 1m.p./50m ² p.u.

§ 19

1. Na terenie 1P wyklucza się działalność związaną z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego.
2. Place składowe, dojazdy manewrowe oraz parkingi bezpośrednio przyległe do od obszaru kolejowego winny być utwardzone, ze spadkiem w kierunku przeciwnym od terenu kolei.

§ 20

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) dostawa energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstw energetycznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami,
 - 2) budowa nowych stacji transformatorowych 20/0,4kV,
 - 3) budowa nowych linii niskiego napięcia dla odbiorców,
2. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych i niekonwencjonalnych źródeł.

§ 21

1. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) dostawę wody poprzez istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę,
 - 2) dostawę wody na warunkach określonych przez zarządców sieci.
2. Zakłada się modernizację istniejących urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz przebudowę i rozbudowę sieci zapewniających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy.

§ 22

Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków funkcjonujący w oparciu o następujące urządzenia kanalizacyjne:
 - a) sieci kanalizacyjne,
 - b) przepompownie ścieków,
 - c) urządzenia do podczyszczania ścieków,
- 2) odbiór ścieków sanitarnych na warunkach określonych przez zarządców sieci,
- 3) zakaz stosowania indywidualnych rozwiązań odprowadzenia ścieków.

§ 23

Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzenia wód deszczowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z dachów budynków bezpośrednio do gruntu,
- 2) odprowadzanie wód deszczowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów po uprzednim oczyszczeniu ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 24

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie usuwania i utylizacji odpadów:

- 1) zakaz trwałego magazynowania i utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych,
- 2) dopuszczenie magazynowania oraz odzysku odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 3) określanie lokalizacji miejsc magazynowania oraz odzysku odpadów (komunalnych i przemysłowych) w oparciu o przepisy odrębne,
- 4) w miejscach magazynowania odpadów uwzględnianie możliwości ich segregacji,
- 5) wywóz odpadów komunalnych z miejsc czasowego składowania do zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

§ 25

Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne, grupowe lub z dala czynne instalacje grzewcze przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.

§ 26

1. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.
2. Urządzenia radiokomunikacyjne, wymagające masztów, możliwe do realizacji wyłącznie przy spełnieniu następujących warunków:
 - 1) maksymalna wysokość masztu: - 30,0m,
 - 2) forma architektoniczna masztu: - słupowa, z wyodrębnioną architektonicznie częścią z nadajnikami,
 - 3) lokalizowane urządzenia nie będą zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko - wymienionych w § 2 rozporządzenia RM z dnia 09.11.2004 r.

§ 27

Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1. dostawa gazu do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o obowiązujące przepisy,
2. budowa sieci gazowej i przyłączenie do niej obiektów z uwzględnieniem przedsięwzięć obejmujących:
 - 1) sieć dystrybucyjną średniego ciśnienia,
 - 2) stację redukcyjno-pomiarową.

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 28

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P ustala się użytkowanie podstawowe - **tereny obiektów produkcyjnych, baz, składów i magazynów:**
2. Dopuszczalne przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy usługowej,
 - 2) tereny zieleni urządzonej,
 - 3) drogi wewnętrzne,
 - 4) tereny urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi - 6,0 m,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od granicy obszaru kolejowego 10,0 m, od skrajnych torów - 20,0 m,

- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,40,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,80,
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki - 0,25,
 - 6) maksymalna wysokość budynku - 15,0 m,
 - 7) dopuszcza się przewyższenia do 25,0 m wynikające z technologii produkcji,
 - 8) szerokość elewacji frontowej w linii zabudowy (minimalna / maksymalna) - 9,0 m / 42,0 m,
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) teren nie stanowi obszaru scalania i podziału nieruchomości, o którym mowa w przepisach odrębnych,
 - 2) pod urządzenia infrastruktury dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów wynikające z:
- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w rozdziale 2,
 - 2) zasad ochrony środowiska i przyrody określono w rozdziale 3,
 - 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego określono w rozdziale 4,
 - 4) potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określono w rozdziale 5,
 - 5) zasad obsługi terenów i kształtowania komunikacji określono w rozdziale 6,
 - 6) zasad obsługi terenów w oparciu o zbiorcze systemy sieci infrastruktury technicznej określono w rozdziale 6.

Rozdział 8 Przepisy końcowe.

§ 29

1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%, dla właścicieli innych niż Gmina Miejska Chojnów.
2. Dla nieruchomości będących własnością Gminy Miejskiej Chojnów powyższą stawkę procentową ustala się w wysokości 0%.

§ 30

Sprawy nie uregulowane niniejszą uchwałą, a dotyczące ładu przestrzennego należy rozstrzygać zgodnie z wymaganiami wynikającymi z zachowania walorów przyrodniczych i urbanistycznych, ochrony krajobrazu oraz kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 32

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

Przewodniczący Rady Miejskiej



Tadeusz Bobyk


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY ŁUŻYCKIEJ W ZAKRESIE JEDNOSTKI BILANSOWEJ 2 TDL1/2(Z1/2)

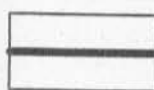
LEGENDA


● OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA ZMIANY W PLANIE

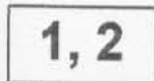
● OZNACZENIA INFORMACYJNE


 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

 WŁĄCZENIA KOMUNIKACYJNE DO DRÓG

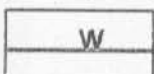
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

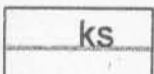
 ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA PLANU

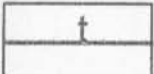
 NUMERY USTALEŃ SZCZEGÓLOWYCH W ZAKRESIE FUNKCJI ORAZ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

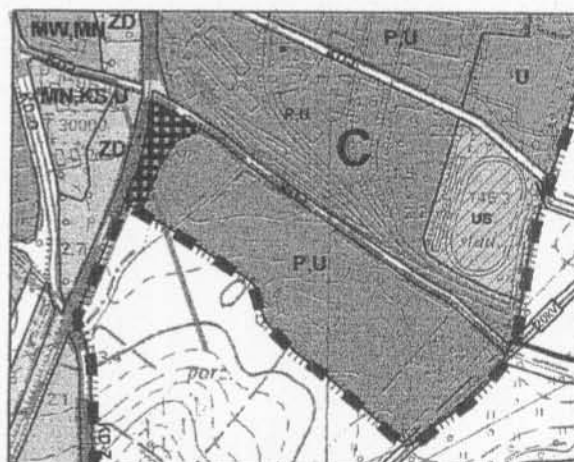
 TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

 NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

 ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA

 ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ

 ISTNIEJĄCA SIĘĆ TELEKOMUNIKACYJNA



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNÓW

Załącznik nr 1 do Uchwały nr LII/251/06
Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 stycznia 2006 r.
w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2(Z1/2)

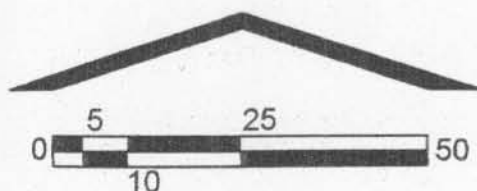


JELENIOGÓRSKIE BIURO PLANOWANIA I PROJEKTOWANIA
Spółka z o. o.

58-500 Jelenia Góra, ul. Mickiewicza nr 26
tel. [0-75] 642-10-23 fax [075] 75-232-45

ZESPÓŁ
AUTORSKI

arch. Wojciech Korpala, nr upr. urb. 300/88
arch. Anna Łukasik, arch. Ryszard Lipkowski, inż. Zenon Rzczycki,
mgr Urszula Kuncewicz, techn. Leokadia Raczyńska



skala 1:1000