Uchwała Nr III/10/06
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 5 grudnia 2006r.

w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wybranych terenów
Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie

Na podstawie, art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116 poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 34, poz.242), art.15 ust. 1 i 2, art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130 poz. 1087, z 2006r. Nr 45 poz.319) w związku z Uchwałą Nr LVI/265/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 26 kwietnia 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwala się co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie.

2. Ustalenia planu zawarte są:
   1) w tekście uchwały,
   2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym Załączniki Nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik Nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie"
   2) Załącznik Nr 3 – „Rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu"

Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o :
1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000,
3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi,
6) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
7) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,

8) **celach publicznych** - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
9) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku z wyjątkiem piwnic, suteren i poddaszy bez pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
10) **wskaźniku zabudowy** – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy rzutu przyziemia obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość sumy powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie), łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów, do powierzchni działki (terenu),
12) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
13) **Rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej Uchwały.

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., pkt.1., w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym Załącznik nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
   6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział II),
   7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział IV),
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział IV),
   12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział IV),

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowi:
   1) przebieg linii rozgraniczających,
   2) ustalenia dotyczące istniejącej zabudowy,
   3) przebieg linii zabudowy,
   4) lokalizacja wjazdów,
   5) lokalizacja stanowiska archeologicznego.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom o różnym przeznaczeniu, którym nadane zostały kolejne numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

6. Usytuowanie krawężników projektowanych jezdni ma charakter orientacyjny i może być uściślane na podstawie opracowań o większym stopniu szczegółowości niż rysunek planu, pod warunkiem zachowania możliwości realizacji ustalonego przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla wszystkich terenów.

Rozdział II
USTALENIA OGÓLNE

§ 4.
PRZEZNACZENIE TERENÓW

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:
   1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2) **P** – tereny produkcji, baz i składów (obejmujące zakłady produkcyjne, bazy przedsiębiorstw budowlanych, transportowych i gospodarki komunalnej, składy i magazyny),
   3) **U** – tereny usług komercyjnych obejmujące w szczególności usługi dystrybucyjne (handel - z wyłączeniem artykułów spożywczych, transport, łączność, finanse), usługi renowacyjne o wyspecjalizowanym charakterze (serwisy techniczne), usługi informatyczne, administracja gospodarcza,,
   4) **UP** – tereny usług publicznych obejmujące w szczególności obiekty administracji publicznej, państwowej i komunalnej,
   5) **KS** – tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, garaże, stacje paliw, stacje diagnostyczne, warsztaty),
   6) **KD L** – tereny dróg lokalnych,
   7) **KD D** – tereny dróg dojazdowych,
   8) **W** – tereny cieków wodnych, rów,
   9) **EE** – tereny trafostacji.

3. Określone w pkt. 2 przeznaczenie terenów, w Rozdziale III oznaczone jest symbolami liczbowymi i literowymi. Liczby oznaczają kolejny numer terenu a litery jego przeznaczenie.

§ 5.
PODSTAWOWE USTALENIA FUNKCJONALNE

1. Na terenie objętym planem wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

2. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących.

§ 6.
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Zasady kształtowania istniejącego i projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów podziału i zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 10. oraz Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 7.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej, w tym oczyszczalni ścieków dla miasta Chojnowa.

2. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).

3. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.

4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic działki.

5. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów i terenów obsługi komunikacji samochodowej, jako szczelne i zmywalne ze spadkiem do kratek ściekowych, które należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych. Wody opadowe winny być tutaj podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

6. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem do kratek ściekowych.

7. Na terenach przyległych do terenów komunikacji kolejowej działalność przemysłowa, magazynowa i składowanie nie może być związana z obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi lub żrącymi.

8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowanie na wysypisku komunalnym.

9. Wprowadza się obowiązek stosowania do celów grzewczych i technologicznych nośników energii, przyjaznych dla środowiska.

10. Wszelkie inwestycje należy prowadzić w sposób zapewniający maksymalną ochronę przyrody.

11. Ustala się bezwzględną realizację zieleni izolacyjnej na terenach działalności gospodarczej.

12. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:
    1) tereny objęte planem wymagają szczegółowej analizy warunków realizacji konkretnych inwestycji ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne.
    2) budynki projektować bez podpiwniczenia z wyjątkiem przypadków wynikających z rozwiązań technologicznych (zmienny lub wysoki poziom wód gruntowych, stałe zagrożenie podsiąkaniem) - nie dotyczy 1MN/U oraz 5P/U/UP,
    3) obowiązek utrzymania bez zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie terenów kolei,
    4) rowy będące odbiornikami wód opadowych doprowadzić do stanu używalności i prowadzić ich bieżąca konserwację (dopuszcza się możliwość zmiany ich trasy i zrurowania),
    5) dopuszczalność retencjonowania wody opadowej (zbiornik 62 x 30 m),

§ 8.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na terenie objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne – Chojnów 17/61 AZP 76-18 – osada – późne średniowiecze. W trakcie prowadzenia robót ziemnych w rejonie stanowiska, inwestor, na swój koszt, powinien zapewnić nadzór archeologiczny. Na tego typu prace należy uzyskać pisemne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Na terenach objętych planem w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy.

§ 9.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Wymagania dotyczące przestrzeni publicznych dotyczą istniejących i projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 13.

§ 10.

PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Minimalną wielkość działki określa się na 2500m^2, za wyjątkiem terenu 1MN/U.

2. Ustala się uszczelnienie działki (dachy, drogi, place) do 85% jej powierzchni przy wskaźniku zabudowy działki do 0,8 i wskaźniku intensywności zabudowy działki do 2 oraz udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15 %, za wyjątkiem terenu 1MN/U.

3. Usytuowanie budynków na działce budowlanej powinno zapewnić wymagane przepisami szczególnymi odległości budynków od granic działek; dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach działek lub w odległości min. 1,50 m od granicy, przy zachowaniu wymagań przepisów sanitarnych i ochrony przeciw pożarowej.
   Dla terenu 5P/U/UP – lokalizacja wszelkiej zabudowy w odległości od granicy obszaru kolejowego oraz od osi skrajnego toru, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie odległości, warunków usytuowania budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.

4. Dla terenów przemysłu, baz, składów, usług publicznych i komercyjnych, należy zapewnić zagospodarowanie wewnętrzne terenów umożliwiające parkowanie i manewrowanie pojazdów.

5. Obiekty budowlane a w szczególności budynki należy projektować z wykorzystaniem technologii tradycyjnych jak i konstrukcji lekkich energooszczędnych; w sąsiedztwie terenów kolei KK konstrukcje budynków odporne na wstrząsy, wibracje i hałas.

6. Maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje – 12m, za wyjątkiem terenu 1MN/U.

7. Dopuszcza się odstępstwa od maksymalnej wysokości, dla projektowanych obiektów technologicznych (dominanty) jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie, wolno stojące anteny.
   Dla terenu 5P/U/UP – lokalizacja w/w obiektów technologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie odległości, warunków usytuowania budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej.
   Planowane urządzenia przekaźnikowe (teletransmisyjne) nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych linii kolejowej.

8. Poziom zerowy dla budynków przemysłowych, składowo - magazynowych, warsztatowo-garażowych i innych o podobnym przeznaczeniu nie powinien przekraczać 45 cm od poziomu terenu. Dla pozostałych budynków poziom ten nie może być wyższy niż 1,20 m.

9. Dopuszcza się formę dachów płaskich jednospadowych oraz dachów dwu i więcej spadowych. Kąt nachylenia dachów nie powinien przekraczać 30° z wyjątkiem poddaszy użytkowych oraz sytuacji wynikających z potrzeb technologicznych. Forma dachu dla terenu 1MN/U została określona w § 15.

10. Przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę, szczególną uwagę należy zwrócić na kompozycję zieleni w tworzeniu żywopłotów, szpalerów drzew i krzewów, skupisk drzew ozdobnych. W miejscach nie kolidujących z zabudową i uzbrojeniem terenu oraz wzdłuż granicy zewnętrznej zastosować zieleń wysoką i niską.
    Dla terenu 5P/U/UP oraz 9KD L1/2 – nasadzenia zieleni wysokiej i średniej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w zakresie warunków usytuowania drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, z zastrzeżeniem minimalnej odległości od obszaru kolejowego nie mniejszej niż maksymalna wysokość nasadzanych gatunków.

11. Wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania jak: ogrodzenia, kraty, bramy itp. wykonanych z żebrowanej stali zbrojeniowej oraz innych materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów.

12. Wzdłuż ulic dopuszcza się lokalizację wolnostojących tablic reklamowych.

13. Wprowadza się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i innych obiektów o podobnym charakterze i wyglądzie.

14. Uwzględnić należy pełne zabezpieczenie obiektów technicznymi środkami ochrony w postaci: parkanów, zewnętrznych punktów świetlnych, monitoringu – uniemożliwiających dostęp osób postronnych.

15. Dla terenu 5P/U/UP oraz 9KD L1/2, ustala się oświetlenie w sąsiedztwie linii kolejowej – z uwzględnieniem, prawidłowego doboru lamp, ich usytuowania, wysokości, typu opraw (zaleca się oprawy spełniające standardy kolejowe).

§ 11.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Nie występują.

§ 12.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Nie ustala się.

§ 13.

PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów od ul. Kraszewskiego i ul. Lubińskiej poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych – przebieg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się przebieg w liniach rozgraniczających:
   1) drogi lokalnej 9KD L1/2,
   2) dróg dojazdowych 7KD D1/2, 8KD D1/2.

3. Ustala się wjazdy na poszczególne posesje z istniejących i projektowanych ulic lokalnych i dojazdowych. Wyklucza się możliwość bezpośrednich wjazdów z ul. Kraszewskiego.

4. Lokalizacja wjazdów na poszczególne posesje zgodnie z rysunkiem planu.

5. W granicach linii rozgraniczających ulic dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji, takich jak: zatoki, parkingi, elementy małej architektury, z zachowaniem wymagań obowiązujących przepisów szczególnych.

6. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 14.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się trwałą adaptację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa w/w linii i urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu warunków na ich przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usuniecie kolizji. Koszt przebudowy będzie ponosił właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania.

2. Istniejące i projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących ulicach.

3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania

konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

4. Ustala się w zakresie:
   1) kanalizacji sanitarnej – odbiór ścieków z projektowanej zabudowy, do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej - w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone. Ustala się likwidację istniejących szamb i zbiorników bezodpływowych na ścieki oraz docelowo obsługę terenów przez miejską sieć kanalizacyjną,

   2) kanalizacji deszczowej – odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej; budowę nowych odcinków sieci a do czasu realizacji – odprowadzanie wód opadowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej lub spływ powierzchniowy. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi pochodzącymi z terenu parkingów w/w wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
   3) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej. Rozbudowa rozdzielczej sieci gazowej oraz przyłączanie nowych odbiorców na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego.

   4) sieci wodociągowej – rozbudowę oraz doprowadzenie sieci wodociągowej do wszystkich działek budowlanych wyznaczonych w planie. Dla nowego i istniejącego zainwestowania, zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących wodociągów miejskich.

   5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
      a) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa w/w linii będzie możliwa po uzyskaniu z przedsiębiorstwa elektroenergetycznego warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy o usuniecie kolizji. Koszt przebudowy istniejących linii będzie ponosiła gmina, właściciel terenu lub inwestor projektowanego zagospodarowania,
      b) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, ustala się budowę nowych, kablowych linii elektroenergetycznych (w szczególnych przypadkach linii napowietrznych lub napowietrzno-kablowych) oraz obowiązek wydzielania działek pod lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych,
      c) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
      d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
      e) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
      f) ustala się teren obsługi infrastruktury technicznej 10EE - o wymiarach 8m x 7m wskazany pod lokalizację projektowanej stacji transformatorowej
      g) linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5m od granic działki. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek.

   6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z właścicielem sieci, w zakresie występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami.

   7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do obiektów istniejących jak i projektowanych. Realizowane ciepłociągi należy projektować jako podziemne, dopuszczając ich prowadzenie poza pasami drogowymi, pod warunkiem, że ich przebiegi nie uniemożliwiają realizacji zagospodarowania ustalonego w planie,

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 15.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **1MN/U**:

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, usługi komercyjne oraz rzemiosło nieuciążliwe,
2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń urządzona,
3. charakterystyka zabudowy:
   1) dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych – 2 w tym poddasze użytkowe,
   2) max. wysokość zabudowy 9 m,
   3) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min. 30 cm, max. 1,2 m nad poziom terenu,
   4) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
   5) dach stromy o kącie nachylenia min 30°, układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do osi jezdni, pokrycie dachówką ceramiczną, lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
   6) rzut poziomy – dopuszczalna forma rozbudowana,
   7) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie terenu objętego planem.
4. zasady zagospodarowania terenu:
   1) dopuszcza się podział na 2 działki budowlane o min. powierzchni 1000m^2,
   2) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych wolnostojących,
   3) max. powierzchnia użytkowa usług wbudowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   4) wjazd na posesję powinien być zgodny z rysunkiem planu; zaleca się stosowanie naturalnych nawierzchni typu – kostka granitowa, kostka bazaltowa, piaskowiec,
   5) ustala się udział powierzchni czynnych biologicznie nie mniejszy niż 50% terenu w liniach rozgraniczających, przy wskaźniku zabudowy działki do 0,5 i wskaźniku intensywności zabudowy do 0,8.
5. Linia zabudowy nieprzekraczalna – przebieg jak na rysunku planu.
6. Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 13.
7. Uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14.

§ 16.

Ustalenia dla terenu **2P/U/UP:**

1. przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji, baz i składów, usługi komercyjne, usługi publiczne,
2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń urządzona,
3. charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 10.,
4. zasady zagospodarowania terenu:
   1) zgodnie z ustaleniami § 6. i § 10.,
   2) podział terenu na działki zalecany zgodnie z orientacyjnymi liniami podziału na rysunku planu oraz ustaleniami § 10 pkt.1.,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      a) min. 4 m od istniejących ulic lokalnych i dojazdowych,
      b) min. 20 m od krawędzi jezdni ul. Kraszewskiego,
      c) min. 4 m od cieku Karkoszka – 6 W,
5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 13.,
6. uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 17.

Ustalenia dla terenu **3P/U/UP:**

1. przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji, baz i składów, usługi komercyjne, usługi publiczne,
2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń urządzona,
3. charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 10.,
4. zasady zagospodarowania terenu:
   1) zgodnie z ustaleniami § 6 i § 10,
   2) dopuszcza się podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami § 10 pkt.1.
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne:

a) min. 4 m od istniejącej ulicy lokalnej (dz. nr 22/25),
b) min 10 m od istniejącej ulicy dojazdowej (dz. nr 22/10),
5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 13.,
6. uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 18.

Ustalenia dla terenu **4KS/U:**
1. przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji samochodowej (parkingi, garaże, stacje paliw, stacje diagnostyczne, warsztaty), usługi komercyjne,
2. przeznaczenie dopuszczalne: tereny produkcji, zieleń urządzona,
3. charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 10, dopuszcza się rozbudowę lub modernizację istniejącej zabudowy,
4. zasady zagospodarowania terenu:
   1) zgodnie z ustaleniami § 6. i § 10.,
   2) dopuszcza się podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami § 10 pkt.1.,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne (do zachowania istniejąca lina zabudowy),
5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 13.,
6. uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 19.

Ustalenia dla terenu **5P/U/UP:**
1. przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji, baz i składów, usługi komercyjne, usługi publiczne,
2. przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, garaże, zieleń urządzona,
3. charakterystyka zabudowy zgodnie z ustaleniami § 10, dopuszcza się rozbudowę lub modernizację istniejącej zabudowy,
4. zasady zagospodarowania terenu:
   1) zgodnie z ustaleniami § 6. i § 10.,
   2) dopuszcza się podział terenu na działki zgodnie z ustaleniami § 10 pkt.1.
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne:
      a) min. 4 m od terenu 9KD L1/2 ,
      b) do zachowania istniejąca lina zabudowy.
   4) zieleń wysoka wskazana na rysunku planu – do zachowania,
5. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami § 13.,
6. uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami § 14.

§ 20.

Ustalenia dla terenu **6 W:**
1. Przeznaczenie podstawowe – ciek wodny potoku Karkoszka.

§ 21.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **7KD D1/2**:
1. przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej – szerokość w liniach rozgraniczających 10m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
2. przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, lokalizacja wydzielonych miejsc postojowych.

§ 22.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **8KD D1/2**:
1. przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej zakończonej „sięgaczem" – placem do zawracania (o wymiarach min. 18m x18m) – szerokość w liniach rozgraniczających 10m, przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
2. przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, lokalizacja wydzielonych miejsc postojowych.

§ 23.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **9KD L1/2**:
1. przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej – przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
2. przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, lokalizacja ciągów pieszych, ścieżki rowerowej.

§ 24.

Ustalenia dla terenu oznaczonego **10EE**:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych – projektowana trafostacja,
2. przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona.

Rozdział IV

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 25.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

Ustalenia dotyczące wymaganych scaleń i podziałów nieruchomości zawarte są w Rozdziale III.

§ 26.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej Uchwały, jeżeli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej – dopuszcza się czasowe użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym, pod warunkiem uporządkowania terenów wolnych od zabudowy.

§ 27.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W Art. 36 ust.4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla terenu określonego w § 1:

1) Gospodarka gruntami będzie prowadzona na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
2) Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowani i zagospodarowaniu przestrzennym:
   a) w wysokości 10% - dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
   b) w wysokości 20% - dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rozdział V

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28.

Dla terenu określonego w § 1. tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej Jednostki Produkcyjnej miasta Chojnowa, zatwierdzonego Uchwałą nr XLIV/182/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 5 czerwca 1998r.

§ 29.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 30.

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

§ 31.

Uchwała podlega publikacji na stronie internatowej Urzędu Miasta Chojnowa.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński