Uchwała nr XLII/224/2001
Rady Gminy w Chojnowie
z dnia 30 sierpnia 2001 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 512, położonej w obrębie Pątnów, powiat legnicki

Na podst. art. 7 ust. l, art. 18, ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. l ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, ,Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 i z 1998 Nr 155, poz. 1014 i Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 62, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz. 1009, Nr 95, poz. 1041, z 2001 r. Nr 45, poz. 497) oraz w związku z art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279 i Dz. U. z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, i Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 124) i w związku z uchwałą nr XXIII/133/2000 z dnia 25 lutego 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 512, położonej w obrębie Pątnów, Rada Gminy uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
Przedmiot i zakres ustaleń planu.

§l.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 512, położonej w obrębie Pątnów/ zwany dalej planem.

2. Granica terenu objętego planem/ o którym mowa w ust. l, określona jest na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§2.

1. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi rysunku planu są:

1) Oznaczenia regulacyjne:
   a) granica opracowania
   b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
2) Przeznaczenie terenów:
   a) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
   b) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
   c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
3) Ochrona środowiska przyrodniczego - istniejące zadrzewienia,

4) Komunikacja
a) droga krajowa nr 94, oznaczona na rysunku planu symbolem Gl/2 nr 94,
b) droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem L 1/2
c) strefa lokalizacji wjazdu i wyjazdu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§3.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § l. niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali l: 1000,

3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

ROZDZIAŁ 2.

Ogólne warunki zagospodarowania terenu.

§4.

1. Ustala się obowiązek wyeksponowania ciągu zieleni wzdłuż drogi krajowej nr 94 zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Dopuszcza się, do czasu realizacji ustaleń planu, dotychczasowe użytkowanie terenów.

§5.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref uciążliwości,

2) zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi,

3) wobec inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska należy obowiązkowo

sporządzić ocenę oddziaływania tych inwestycji na środowisko przyrodnicze zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji, o których mowa w punkcie 3 podlega uzgodnieniu z Wojewodą i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym,
5) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów.

§6.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

1) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
2) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków we Wrocławiu; inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych,
3) teren położony jest w rejonie występowania stanowisk archeologicznych - inwestorzy zobowiązani są do powiadamiania Inspekcji Zabytków Archeologicznych SOZ o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

ROZDZIAŁ 3.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów.

§7.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS:**

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji, przez co należy rozumieć stacje paliw, stacje obsługi samochodów osobowych lub ciężarowych, te-

reny parkingowe oraz usługi związane z obsługą podróżnych takie jak handel i gastronomia, 2) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
b) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **KS,** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 10% powierzchni działki,
2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć jednej kondygnacji naziemnej,
3) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
4) komunikację wewnętrzną należy podłączyć do drogi nr 94 przy pomocy jezdni poprzez pasy przyśpieszania i opóźniania zaprojektowane zgodnie z przepisami szczególnymi o szerokości 6m i promieniach łuków wyokrąglających R=15m,

5) wjazd na teren obsługiwać będzie jeden kierunek ruchu, to jest Chojnów-Legnica,
6) dopuszcza się obsługę dwóch kierunków ruchu pod warunkiem przebudowy odcinka drogi nr 94, polegającej na wybudowaniu dodatkowego pasa ruchu, umożliwiającego lewoskręt - wjazd na teren,
7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:
   a) 25m licząc od krawędzi jezdni drogi nr 94,
   b) 8m od granicy działki z drogą lokalną nr 551.

§ 8.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U:**
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania -zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) mieszkań towarzyszących, stanowiących nie więcej niż 10% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
      b) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży,
      d) urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
   3) zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych, w tym w szczególności obejmujących złomowiska, składowiska samochodów i ich poszczególnych części oraz odpadów budowlanych i przemysłowych.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U,** następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   1) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 25% powierzchni działki,
   2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter i dwa piętra,
   3) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
   4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nie mniej niż:

      a) 25m licząc od krawędzi jezdni drogi nr 94,
      b) 8m od granicy działki z drogą lokalną nr 551.

§9.

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z:**
   1) Przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni, w tym zieleń o charakterze

izolacyjnym o zróżnicowanej wysokości.
2) dopuszcza się lokalizację:
a) obiektów małej architektury i elementów reklamowych,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem Z następujące warunki, zasady, standardy kształtowania urządzania terenu:
1) należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
2) należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych,

§10.

Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **G1/2 nr 94, L1/2:**
1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
a) wyznacza się teren drogi krajowej nr 94, oznaczony na rysunku planu symbolem **G1/2 nr 94,**
b) wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **L1/2** -o minimalnej szerokości jezdni 6m,
c) wyznacza się strefę lokalizacji wjazdu i wyjazdu na teren z drogi krajowej nr 94, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) wprowadza się zakaz stosowania zjazdów bezpośrednich dla obsługi terenów oznaczonych symbolem U z drogi krajowej nr 94;
2) dopuszcza się lokalizację:
a) zieleni o funkcjach ozdobnych i ochronnych,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

§11.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg,
2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej.
3) dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
2) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy istniejącymi obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się budowę studni z przyłączami, obsługującą projektowaną zabudowę - o ile zaistnieją warunki hydrogeologiczne, studnię należy zlokalizować na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych

symbolem Z.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi, sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się odprowadzenie do istniejących wód powierzchniowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji.

6. Ustala się, następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

1) należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów,

2) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane wysypisko, dopuszczone przepisami szczególnymi.

7. W razie zaopatrzenia w gaz ustala się obowiązek stosowania ogrzewania gazowego lub olejowego, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi.

8. Ustala się budowę sieci telekomunikacyjnej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§12.

Zgodnie z art. 10, ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

U - 20 %

KS - 20 %

Z - O % G1/2,L1/2 O %

§13.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Chojnowie.

§ 14.

W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 2 tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Chojnowie, uchwałą nr XIX/73/87 z dnia 18 grudnia 1987 r.

§ 15.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.