UCHWAŁA NR V/29/2002
Rady Gminy w Chojnowie
z dnia 30 grudnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271) art. 26 ustawy z dnia
7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz.42, Nr14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229, Nr 154, poz,1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z uchwałą nr XIV/70/99 z dnia 30 czerwca 1999r. i uchwałą nr XVII/101/99 z dnia 15 października 1999r. Rady Gminy w Chojnowie, w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1.

1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów, zwany dalej planem, obejmuje obszar określony na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, w skali 1:5000.
2) Przedmiotem planu jest ustalenie:
   3) wyznaczenie terenów aktywizacji gospodarczej,
   4) wyznaczenie terenów rozwojowych usług,
   5) wyznaczenie terenów o charakterze zagrodowym i mieszkaniowym,
   6) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny infrastruktury,
   7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
   8) określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 2.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
9) plan – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
10) rysunek planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do uchwały, o którym mowa w § 1,
11) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,

12) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania oraz działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie lub obiekcie,
13) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciowymi uzbrojenia terenu,
14) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym – usługi obsługujące zespół zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu,
15) urządzenia towarzyszące – obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
16) wskaźnik zabudowy działki – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu,
17) wskaźnik intensywności zabudowy – wartość stosunku sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji naziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną wg obowiązujących przepisów w zewnętrznym obrysie, do powierzchni działki lub terenu, na którym znajduje się zabudowa,
18) przepisy szczególne – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
19) usługi publiczne - funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą z funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,

§ 3.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §2 pkt 2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
20) oznaczenia ogólne:
21) granica opracowania,
22) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
23) symbole określające przeznaczenie terenów,
24) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) granica terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,

25) oznaczenia dotyczące komunikacji:

26) autostrada A4, oznaczona na rysunku planu symbolem **kA4**,

27) droga główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328, oznaczona na rysunku planu symbolem **kG ˝ nr 328**,

28) droga zbiorcza w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328, oznaczona na rysunku planu symbolem **kZ ˝ nr 328,**

29) drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **kL**,

30) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **kD**,

31) ścieżki rowerowe,

32) oznaczenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej:

33) symbole określające urządzenia infrastruktury technicznej,

34) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110KV napowietrzna wraz ze strefą,

35) linie elektroenergetyczne średniego napięcia napowietrzne wraz ze strefą,

36) gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą,

37) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego:

38) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza,

39) granica strefy oddziaływania autostrady na środowisko przyrodnicze,

40) tereny zagospodarowane obowiązkowo zielenią, wolne od zabudowy,

41) zieleń wysoka towarzysząca ciągom komunikacyjnym.

42) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:

43) strefa „**OW**” obserwacji archeologicznej,

44) stanowiska archeologiczne.

45) zabytkowa aleja kasztanowa.

46) Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 4.

1) Ustala się, dla terenu objętego ustaleniami planu, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

2) określone w uchwale minimalne wielkości działek oraz wskaźniki zabudowy działki i intensywności zabudowy nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych; w odniesieniu do tych terenów i obiektów należy stosować obowiązujące przepisy szczególne,

3) remonty i rozbudowę istniejących obiektów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi w uchwale,

4) na terenach zainwestowanych formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy oraz, nie mniej niż:

i. 6m od granicy działki z drogą dojazdową,

ii. 8m od granicy działki z drogą lokalną,

iii. 10 m od granicy działki z drogą dojazdową i lokalną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **AG**,

iv. 10m od granicy działki z drogą wojewódzką,

v. 30m od granicy działki z autostradą,

6) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

7) 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej lub pokój hotelowy,

8) 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni handlowej lub biurowej.

9) ustala się tereny zorganizowanej działalności, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) przeznaczenie terenów znajdujących się w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej pozostaje zgodne z zapisami szczegółowymi dla tych terenów w planie,

b) dla umożliwienia prowadzenia inwestycji wykonane zostaną scalenia i podziały nieruchomości w granicach obszaru wyznaczonego w planie lub w niezbędnym zakresie dla jego funkcjonalnie wydzielonej części,

c) skoordynowane zostaną działania w zakresie uzbrojenia terenu i budowy dojazdów wewnętrznych, które powinny wyprzedzać proces inwestycyjny na tym terenie,

d) wszystkie wydzielone nieruchomości muszą posiadać dostęp do drogi publicznej lub do drogi wewnętrznej, posiadającej podłączenie do drogi publicznej,

e) nieruchomości nie spełniające warunków określonych w przepisach szczególnych i określonych w planie, pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania, do czasu spełnienia tych warunków, w szczególności zasad podziału oraz obsługi komunikacyjnej.

10) Dopuszcza się, dla terenu objętego ustaleniami planu:

11) utrzymanie dotychczasowych funkcji terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu,

12) lokalizowanie w ramach innych funkcji terenów:

a) zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,

b) urządzeń towarzyszących, w tym komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) elementów reklamowych i informacyjnych,

d) obiektów małej architektury.

13) Zakazuje się dla terenu objętego ustaleniami planu:

14) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m^2,

15) lokalizacji otwartych placów składowych – wszystkie powierzchnie magazynowe muszą znajdować się w obiektach kubaturowych za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolem **AG**,

16) ustalania służebności drogowej działek nie będących drogami,

17) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem sytuacji, gdy służy ono powiększeniu działki, mającej dostęp do ulicy.

Rozdział 3.
Ustalenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 5.

18) Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:

a. przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, przez co należy rozumieć obiekty wolnostojące i bliźniacze,

b. dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych nieuciążliwych o charakterze lokalnym, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

c. zakazuje się:

i. lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,

ii. lokalizacji usług wywołujących konflikty sąsiedztwa,

iii. lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych,

iv. parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

19) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a. wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

b. ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4 ust.1, pkt 5.

20) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MN**, następujące zasady podziału na działki budowlane:

a. dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m^2,

b. dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m^2 ,

c. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600m^2 ,

d. maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
   i. dla zabudowy wolnostojącej – 0,15,
   ii. dla zabudowy bliźniaczej– 0,20,

e. maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
   i. dla zabudowy wolnostojącej – 0,35,
   ii. dla zabudowy bliźniaczej– 0,40.

§ 6.

21) Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**:

a. przeznaczenie terenu stanowi budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, w tym obiekty wolnostojące lub bliźniacze oraz funkcje usługowe wbudowane bądź wolnostojące, przez co należy rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach działalności gospodarczej nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

b. zakazuje się lokalizacji składów oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

22) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a. wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   b. należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 35° do 55°,
   c. ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, zgodnie z warunkami określonymi w §23 pkt 8,
   d. ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4 ust.1, pkt 5.

23) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **MU**, następujące zasady podziału na działki budowlane:
   a. dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,
   b. dla obiektów bliźniaczych – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m^2,
   c. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m^2.,
   d. maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi – 0,25
   e. maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi – 0,40.

§ 7.

Wyznacza się teren zabudowy gospodarczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZG**:
i. przeznaczenie terenu stanowią zabudowania gospodarcze i garażowe,
ii. dopuszcza się jako funkcję towarzyszącą usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile zaistnieją warunki ich lokalizacji.

§ 8.

1. Ustala się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**:

1) przeznaczenie terenu stanowią funkcje usługowe we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej, pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania - zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,

2) dopuszcza się lokalizację:

3) mieszkań towarzyszących, w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,

4) usług publicznych,

5) zakazuje się lokalizacji składów i wysypisk oraz obiektów związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów oraz surowców wtórnych.

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

1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

2) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu zielenią, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, zgodnie z warunkami określonymi w §23 pkt 8,

3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w § 4 ust.1, pkt. 5.

3. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **U**, następujące zasady podziału na działki budowlane:

a. minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,

b. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000m^2.

§ 9.

1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**:

2. przeznaczenie podstawowe stanowi teren usług oświaty,

3. dopuszcza się lokalizację:

4. usług komercyjnych o charakterze lokalnym, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu,

5. mieszkań towarzyszących w wielkości nie przekraczającej 20% powierzchni użytkowej obiektów,
6. elementów reklamowych,
7. zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
8. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **UO** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
9. wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
10. należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę; kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°,
11. teren wolny od zabudowy należy urządzić zielenią.

§ 10.

1) Ustala się tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **US:**
   a. przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe sportu oraz urządzenia turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
   b. dopuszcza się lokalizację małych obiektów usługowych lub sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m^2.

2) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **US** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   a. dopuszcza się jedynie budowę obiektów parterowych, ze stromym dachem, krytym dachówką lub jej imitacją,
   b. należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem.

§ 11.

1) Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**:
   a. przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zieleni urządzonej, przez co należy rozumieć zorganizowane zespoły zieleni w tym, parki, skwery, place zabaw dla dzieci lub terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
   b. dopuszcza się lokalizację:

i. małych obiektów usługowych lub sanitarnych, związanych z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 25m^2,
ii. systemów melioracyjnych, w tym oczek wodnych.

2) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **ZP** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a. dopuszcza się jedynie budowę obiektów parterowych, ze stromym dachem, krytym dachówką lub jej imitacją,
b. należy utrzymywać i konserwować zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
c. należy chronić i utrzymywać dotychczasowe ukształtowanie terenu oraz charakterystycznych form geomorfologicznych.

§ 12.

Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**:
i. przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
ii. dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
iii. zakazuje się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 13.

1) Ustala się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC:**
a. przeznaczenie podstawowe stanowi teren cmentarza, sytuowany zgodnie z przepisami szczególnymi,
b. dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową.

2) Ustala się, dla terenu oznaczonego symbolem **ZC** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
a. teren przeznaczony pod lokalizację nowego cmentarza należy przebadać pod względem hydrologicznym oraz dokonać uzgodnień z właściwymi organami przed rozpoczęciem inwestycji,
b. należy utrzymywać i konserwować obiekty cmentarne, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleń, a powstałe ubytki uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącym siedliskiem,
c. wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
d. dopuszcza się lokalizowanie dominant architektonicznych, przekraczających wysokości wymienione w punkcie 3, wzbogacających formę obiektów, w tym naczółków, wież, dzwonnic, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych,
e. należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, kąt nachylenia połaci i dachowych wynosi od 35° do 55°.

§ 14.

3) Ustala się tereny aktywizacji gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **AG**:

4) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią funkcje usługowe lub produkcyjne we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,

5) zakazuje się lokalizacji:

i. nieosłoniętych składów w bezpośrednim sąsiedztwie dróg,

ii. obiektów mieszkaniowych.

6) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

7) tereny należy zagospodarować zielenią w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni działki,

8) dopuszcza się dokonanie wtórnych podziałów terenów wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia ich właściwej obsługi komunikacyjnej,

9) wysokość zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych,

10) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §4 ust.1, pkt 5.

11) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **AG** następujące zasady podziału:

a. minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000m^2,

b. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1500m^2.

§ 15.

1. Ustala się tereny rolniczej produkcji zwierzęcej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPZ**,

c. przeznaczenie podstawowe terenów stanowi rolnicza produkcja zwierzęca, pod warunkiem zachowania obowiązujących norm i przepisów oraz ograniczenia uciążliwości do granic własności terenu,

d. dopuszcza się lokalizację usług związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu.

12) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPZ**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

13) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

14) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,

15) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe.

a. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPZ,** następujące zasady podziału na działki budowlane:
   b. dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,
   c. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m^2.

§ 16.

1. Ustala się tereny obsługi rolnictwa, oznaczone na rysunku planu symbolem **RPU**,
   d. przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia obsługi rolnictwa, w tym bazy sprzętu rolniczego, magazyny na płody rolne, usługi związane z produkcją rolną, pod warunkiem zachowania obowiązujących norm i przepisów oraz ograniczenia uciążliwości do granic własności terenu,
   2) dopuszcza się lokalizację usług związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu.
1. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPU**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   16) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   17) dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
   18) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe.
19) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **RPU,** następujące zasady podziału na działki budowlane:
   a. dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200m^2,
   b. dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1200m^2, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.

§ 17.

Ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**:

a. przeznaczenie podstawowe stanowią tereny upraw rolnych,
b. dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami
c. zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

§ 18.

1) Ustala się tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**:
2) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych stojących i płynących,
3) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.
4) Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **W** następujące zasady urządzania terenu:
5) nakazuje się ochronę wód wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu,
6) należy zapewnić dostęp do urządzeń melioracyjnych umożliwiający ich konserwację,
7) dopuszcza się wykorzystanie wód na cele rybackie lub rekreacyjne.

§ 19.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS:**
1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji, przez co należy rozumieć parkingi terenowe stacje paliw wraz z obiektami i urządzeniami służącymi obsłudze podróżnych,
2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu.

1. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **KS**, następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
2. dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
3. dopuszcza się lokalizację nowych lub uzupełniających obiektów, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, w nawiązaniu do skali istniejącej zabudowy,
4. wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe.

§ 20.

1. Ustala się tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**, gdzie przeznaczenie podstawowe terenu stanowią linie komunikacji kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi przeznaczenia podstawowego, w tym dworzec kolejowy.
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych symbolem **KK** następujące warunki, zasady i standardy urządzania terenu:
   3. należy zachować odległości od nowoprojektowanej zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz oznaczeniami na rysunku planu,
   4. dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
   5. formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
   6. wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekroczyć trzech kondygnacji naziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
   7. rowy odwadniające tereny kolejowe przeznacza się do wyłącznego użytku kolei,
   8. wszelkie inwestycje przy istniejących liniach kolejowych muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące komunikacji.

§ 21.

Ustala się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami, **kA4, kG ″, kZ ″, kL, kD**:

a. przeznaczenie podstawowe terenu stanowią tereny komunikacji, przy czym:
   a) wyznacza się teren autostrady A-4 wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz strefą ochronną, oznaczony na rysunku planu symbolem **kA4**, na podstawie Wskazania Lokalizacyjnego nr 3/95 z dnia 25.08.1995r.,
   b) wyznacza się teren drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328 oznaczonej na rysunku planu symbolem **kG** ″ o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających - 25m,
   c) wyznacza się teren drogi zbiorczej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 328 oznaczonej na rysunku planu symbolem **kZ** ″ o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających - 20m,
   d) obsługa nowo realizowanych terenów przyległych do dróg oznaczonych symbolami **kG** ″ oraz **kZ** ″, będących ciągami drogi wojewódzkiej nr 328 odbywać się może wyłącznie poprzez miejsca oznaczone na rysunku

planu – skrzyżowania z drogami lokalnymi; wyklucza się bezpośrednie wjazdy bramowe,

e) wyznacza się teren przeznaczony na wykonanie bezkolizyjnego skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 328 z linią kolejową, o ile zaistnieją warunki ekonomiczne; w przypadku budowy wiaduktu należy przełożyć linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia – inwestycję należy uzgodnić z Zakładem Energetycznym,

f) należy zapewnić rezerwę terenu na wykonanie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 328 z planowaną obwodnicą miasta Chojnowa; w przypadku kolizji drogi z linią elektroenergetyczną, dopuszcza się przełożenie linii, o ile zaistnieją warunki techniczne i ekonomiczne,

g) wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **kL** –o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15m, lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

h) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **kD** –o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b. wyznacza się ścieżki rowerowe, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22.

1. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
2. sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i przejść pieszych,
3. należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
4. na działkach o powierzchni powyżej 5000m^2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
5. dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,
6. w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.
7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
8. wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
9. ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
10. wyznacza się linię elektroenergetyczną napowietrzną wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

11. wyznacza się linię elektroenergetyczną napowietrzną średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
12. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

13. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) dopuszcza się lokalne zaopatrzenie w wodę ze studni głębinowych,
3) wyznacza się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo – grawitacyjnej w systemie rozdzielczym; ścieki odprowadzane będą docelowo do projektowanej oczyszczalni ścieków, oznaczonej na rysunku planu symbolem **NO**,
2) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki sanitarne powinny być odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami szczególnymi.
3) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
4) wyznacza się tereny urządzeń gospodarki ściekowej:
1) oczyszczalnia ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**,
2) przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **NP**,
3) na terenie oczyszczalni i przepompowni należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu,
5) ścieki sanitarne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzanie wód opadowych:
1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów aktywizacji gospodarczej,
2) wody opadowe z terenów aktywizacji gospodarczej należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ekstrahujących się eterem naftowym w przypadku wód opadowych odprowadzanych z istniejących i projektowanych terenów przemysłowo - składowych, usługowych i parkingów,
3) wody opadowe z pozostałych terenów należy odprowadzać powierzchniowo po terenie lub do istniejących rowów,
4) w przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
3. należy zarezerwować miejsca, wyznaczone w ramach poszczególnych posesji, z zastosowaniem segregacji odpadów.

4. wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne wysypisko.

5. Ustala się następujące zasady ogrzewania:
   6. docelowo zaopatrzenie w ciepło powinno odbywać się z sieci gazowej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
   7. do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
   8. istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
   10. wyznacza się tereny istniejących urządzeń przesyłu gazu – gazociąg średniego ciśnienia, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu wraz ze strefą ochronną o szerokości 15 m w każdą stronę,
   11. strefa ochronna gazociągu średniego ciśnienia stanowi strefę kontrolowaną, w której operator gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
   12. w granicach strefy ochronnej linii przesyłowej gazu:
      a. nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
      b. zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych,
      c. zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 6m,
      d. dopuszcza się skrzyżowania komunikacji kołowej z linią przesyłową gazu pod kątem co najmniej 60°, zgodnie z przepisami szczególnymi,
      e. dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej,
      f. dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
   1) wobec obiektów budowlanych sytuowanych na granicy strefy ochronnej gazociągu, ustala się obowiązek uzgodnienia projektów budowlanych z zarządcą gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę,
   2) wyznacza się teren stacji redukcyjnej gazu, oznaczony na rysunku planu symbolem **EG**; na terenie stacji redukcyjnej należy zlokalizować zieleń o charakterze ochronnym i izolacyjnym, w tym zimozieloną oraz trwałe ogrodzenie terenu.

2. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego.

§ 23.

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 ograniczonego użytkowania,
2) zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do wód gruntowych, powierzchniowych oraz gruntów,
3) dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy obowiązkowo przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny 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 właściwymi służbami,
5) zakazuje się lokalizowania i użytkowania ferm hodowlanych o technologii szkodliwej dla środowiska,
6) wyznacza się strefę uciążliwości autostrady na środowisko przyrodnicze w odległości 150 m od zewnętrznej krawędzi jezdni, w granicach której zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych z przeznaczeniem na pobyt stały ludzi,
7) wyznacza się strefę ochrony sanitarnej terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** o zasięgu 50m, pod warunkiem uprzedniego uzbrojenia terenu w zakresie sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
8) wyznacza się tereny obowiązkowo zagospodarowane zielenią, wolne od zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, na których:
   1) należy lokalizować zieleń trzystopniową, w tym zimozieloną o charakterze izolacyjnym i rekreacyjnym,
   2) zakazuje się rozbudowy obiektów istniejących oraz lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej,
1) wyznacza się obowiązek lokalizacji zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu i przepisami szczególnymi
10) wyznacza się następujące zasady ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami szczególnymi:
   a)wyznacza się tereny, na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   b)wyznacza się tereny, na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
   c) wyznacza się tereny, na których obowiązują poziomy hałasu dopuszczalne dla zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
   d) na terenach, o których mowa w pkt 1 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego.

§ 24.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska kulturowego:

1) ustala się strefę „**OW**” obserwacji archeologicznej, o domniemanej zawartości reliktów archeologicznych dla miejscowości o średniowiecznej metryce, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Inspekcją Zabytków Archeologicznych Służby Ochrony Zabytków,
2) ustala się ochronę reliktów archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej,
4) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie Służbę Ochrony Zabytków; Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych,
5) ustala się ochronę zabytkowej alei kasztanowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
6) utrzymanie, konserwację istniejących drzew oraz uzupełnienia powstałych ubytków należy uzgadniać z Służbą Ochrony Zabytków.

Rozdział 8.
Przepisy końcowe.

§ 25.

Zgodnie z art. 10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, uiszczanej przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości objętych niniejszym planem, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące w wysokości 30%.

§ 26.

W odniesieniu do terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 tracą moc ustalenia:

1) Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego przez Gminną Radę Narodową w Chojnowie, uchwałą nr XIX/ 73/87 z dnia 18 grudnia 1987r.
2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XIII/67/95 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 25 sierpnia 1995r.

§ 27.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 28.

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