UCHWAŁA Nr XLIV/182/98
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNOWIE

z dnia 15 czerwca 1998 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

PÓŁNOCNEJ JEDNOSTKI PRODUKCYJNEJ W CHOJNOWIE

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622 oraz z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734 i Nr 123 poz. 775) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415, Nr 106 poz. 496, Dz. U. z 1997 r. Nr 111 poz. 726, Nr 133 poz. 885 i Nr 141 poz. 943) w związku z Uchwałami z dnia 7 lipca 1997 r. Rady Miejskiej w Chojnowie Nr XXXII/128/97 w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Chojnowa oraz Nr XXXII/129/97 w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Południowej Jednostki Mieszkaniowej miasta Chojnowa uchwala się, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie w granicach określonych w rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

1. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
   5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
   6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:
   1) ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 2,
   2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale 3.

§ 3

Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

BPZP „AGLOPROJEKT"
w Legnicy
SKŁADNICA MAP I PLANÓW
E 157/6/3

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania,
5) funkcji lub sposobie użytkowania terenu – należy przez to rozumieć dominującą funkcję obszaru,
6) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami,
7) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415).

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczone w rysunku planu jako:
   a) ciągłe – oznaczają ściśle określone, obowiązujące granice terenów,
   b) przerywane – oznaczają orientacyjne granice terenów, możliwa jest korekta ich przebiegu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
2) określone w planie funkcje terenów wskazują na podstawowy sposób użytkowania terenów. Oznacza to możliwość wprowadzenia funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego,
3) dopuszcza się nieznaczne korekty wewnętrznych podziałów terenów wskazanych w rysunku planu wynikające z warunków konfiguracji i użytkowania terenu.

§ 5

Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologii.

Wszelkie prace ziemne, prowadzone w obrębie obszaru objętego planem wymagają uprzedniego zgłoszenia Inspekcji Zabytków Archeologicznych PSOZ.

§ 6

Wyklucza się lokalizację inwestycji, których uciążliwość wykracza poza granice zajmowanej działki.

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego:

1) uzbrojenie terenów budowlanych winno następować kompleksowo i wyprzedzać realizacje zabudowy,
2) linie rozgraniczające dróg i ulic oznaczone w rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego. Projektowane sieci, jak również istniejące, w miarę ich modernizacji, należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg. Dopuszczalne są w uzasadnionych przypadkach odstępstwa od tej zasady, przy zapewnieniu nie zmienionych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów określonych w rozdziale 3,
3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia poza terenami wyznaczonymi w planie, jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestora.

§ 8

Ustala się następujące ogólne zasady rozwoju sieci poszczególnych mediów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego (magistrala Ø 250 w ul. Kraszewskiego),
   b) rozbudowę rozdzielczej sieci wodociągowej ułożonej w istniejących i projektowanych ulicach,
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się wymóg odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej i przemysłowej oczyszczalni ścieków (docelowo do oczyszczalni komunalnej), a z rejonu ulic Kraszewskiego i Fabrycznej – do oczyszczalni komunalnej.
   Projekty budowlane inwestycji wymagają kompleksowego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej.
3) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej poprzez stację redukcyjno-pomiarową II stopnia przy ul. Kraszewskiego i gazociąg w ul. Kamienna Droga,
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się rozbudowę i budowę linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych. Ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych oraz obowiązek skablowania wskazanych linii napowietrznych SN i NN,
5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę stosowania proekologicznych systemów ogrzewania: gazowego, elektrycznego bądź olejowego i stopniowego ograniczenia ogrzewania węglowego, aż do jego całkowitej likwidacji.

§ 9

Ustala się następujące ogólne zasady rozwoju układu komunikacyjnego:

1) linie rozgraniczające tereny komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy,
2) korekty elementów układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic. Niedopuszczalna jest zmiana zasadniczych parametrów poszczególnych elementów układu, takich jak klasa ulic i ustalona liczba pasów ruchu,
3) realizacja układu komunikacyjnego winna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
4) w granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane, w trybie obowiązujących przepisów, urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi, a także elementy małej architektury i reklamy z wyjątkiem tablic wolnostojących.

§ 10

Ustala się następujące ogólne zasady rozwoju funkcji mieszkaniowej:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną,
2) dopuszcza się możliwość przeznaczenia części pomieszczeń budynków mieszkalnych na funkcje usługowe z zakresu administracji, handlu detalicznego, gastronomii, kultury i rzemiosła usługowego, nieuciążliwego, jako funkcji towarzyszących, o ile przepisy szczególne nie będą takich lokalizacji wykluczać,
3) ustala się obowiązujące linie zabudowy (o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej) w odległości 5 m od frontowych granic działek. Forma nowej zabudowy winna nawiązywać do zabudowy istniejącej,
4) ogrodzenia działek przyległe do terenów publicznych nie mogą przekraczać wysokości 1,80 m. Zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych, wyklucza się ogrodzenia z siatki; wskazane są ogrodzenia drewniane, ceglane, metalowe lub kamienne (z okładziną kamienną) bądź łączone (np. kamień i drewno) z elementami żeliwnymi lub stalowymi, z wykluczeniem prętów zbrojeniowych.

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się:

1) przeznaczenie terenu na usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, (z wyłączeniem artykułów spożywczych), rzemiosła nieuciążliwego, banków i innych instytucji,
2) dopuszcza się możliwość wewnętrznych podziałów terenu na działki dla lokalizacji zwartego zespołu usługowego, realizowanego na podstawie wspólnego projektu budowlanego,
3) o ile ustalenia rysunku planu nie stanowią inaczej, obowiązują linie zabudowy od ulicy wyznaczone przez istniejące budynki,
5) forma nowej zabudowy winna być zindywidualizowana i zharmonizowana z otoczeniem; wymagane dachy spadziste, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu na usługi z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz kultury wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi z funkcjonowaniem tej usługi,
2) dopuszcza się możliwość wewnętrznych podziałów terenu na działki dla lokalizacji obiektów usługowych , o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu na usługi z zakresu usług rzemiosła,
3) dopuszcza się możliwość wewnętrznych podziałów terenu na działki dla lokalizacji obiektów usługowych o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 14

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się przeznaczenie terenu na zieleń izolacyjną.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu na usługi funkcję przemysłową,
2) dopuszcza się możliwość wewnętrznych podziałów terenu na działki dla lokalizacji obiektów przemysłowych o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **S** ustala się:

1) przeznaczenie terenu na składy, magazyny, hurtownie lub inne nieuciążliwe obiekty działalności gospodarczej,
2) dopuszcza się możliwość wewnętrznych podziałów terenu na działki dla lokalizacji obiektów składowych o funkcji zgodnej z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 17

Dla terenów komunikacji ustala się:

1) obowiązujące linie rozgraniczające ulic zgodnie z rysunkiem planu,
2) szerokość jezdni ulicy zbiorczej **KZ 1/2** – 8 m,
3) szerokość jezdni ulicy lokalnej **KL 1/2** – 7 ÷ 8 m,
4) szerokość jezdni ulicy dojazdowej **KD 1/2** – 5 ÷ 7 m, **KD 1/1** – 4 m.

§ 18

Dla terenów obsługi komunikacji ustala się:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KSP** ustala się przeznaczenie terenu na parkingi,
2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KSG** ustala się przeznaczenie terenu na garaże,
3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KSO** ustala się przeznaczenie terenu na urządzenie obsługi komunikacji samochodowej,
4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KSB** ustala się przeznaczenie terenu na bazy samochodowe.

§ 19

Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EE** ustala się przeznaczenie terenu dla urządzeń elektroenergetycznych,
2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **EG** ustala się przeznaczenie terenu dla urządzeń gazownictwa.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 20

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZD** ustala się przeznaczenie dla ogrodów działkowych,
2) dla terenu oznaczonego symbole **2 W** ustala się przeznaczenie dla cieku wodnego - potoku Karkoszka,
3) dla terenu oznaczonego symbolem **3 S** ustala się przeznaczenie dla funkcji składowej. Ze względu na słabą nośność gruntu (teren nasypowy), preferuje się sposób użytkowania w formie placów składowych, bądź hal o lekkiej konstrukcji,
4) dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN** ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5) dla terenu oznaczonego symbolem **5 UC** ustala się przeznaczenie dla usług komercyjnych,
6) dla terenu oznaczonego symbolem **6 EG** ustala się przeznaczenie dla rozdzielni gazu,
7) dla terenu oznaczonego symbolem **7 S, UC** ustala się przeznaczenie dla funkcji składowej i usług komercyjnych. Dopuszcza się funkcję bazy zakładu gospodarki komunalnej,
8) dla terenu oznaczonego symbolem **8 KSO** ustala się przeznaczenie dla funkcji obsługi komunikacji samochodowej,
9) dla terenu oznaczonego symbolem **9 S, UC** ustala się przeznaczenie dla składów i usług komercyjnych, handlu hurtowego i rzemiosła,
10) dla terenu oznaczonego symbolem **10 UC** ustala się przeznaczenie dla usług komercyjnych,
11) dla terenu oznaczonego symbolem **11 UP, UC** ustala się przeznaczenie dla usług komercyjnych i usług publicznych. Preferowana działalność biurowa, instytucje finansowe i ubezpieczeniowe. Dopuszcza się usługi ochrony zdrowia,
12) dla terenu oznaczonego symbolem **12 KSP** ustala się przeznaczenie na parking,
13) dla terenu oznaczonego symbolem **13 KSB** ustala się przeznaczenie na bazę transportową. Dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu dla funkcji składowej,
14) dla terenu oznaczonego symbolem **14 P, S, UC** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej, składowej lub usług komercyjnych,
15) dla terenu oznaczonego symbolem **15 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,
16) dla terenu oznaczonego symbolem **16 UC** ustala się przeznaczenie na usługi komercyjne i administracji gospodarczej. Preferuje się usługi rzemiosła,
17) dla terenu oznaczonego symbolem **17 P** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej,
18) dla terenu oznaczonego symbolem **18 UC** ustala się przeznaczenie dla usług komercyjnych, preferowane usługi handlu detalicznego,
19) dla terenu oznaczonego symbolem **19 P** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej,
20) dla terenu oznaczonego symbolem **20 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,
21) dla terenu oznaczonego symbolem **21 W** ustala się przeznaczenie terenu na przeciwpożarowy zbiornik wodny,

22) dla terenu oznaczonego symbolem **22 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,

23) dla terenu oznaczonego symbolem **23 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,

24) dla terenu oznaczonego symbolem **24 UR** ustala się przeznaczenie dla usług rzemiosła,

25) dla terenu oznaczonego symbolem **25 P** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej. Napowietrzna linia energetyczna (ŚN) przeznaczona do skablowania. Możliwa lokalizacja jednego większego zakładu (pow. terenu wynosi ok. 4,5 ha) lub kilku mniejszych,

26) dla terenu oznaczonego symbolem **26 RP** ustala się przeznaczenie dla funkcji rolnej – teren upraw polowych. Większa część obszaru jednostki 26 RP znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych – zasięg strefy pokazany na rysunku planu,

27) dla terenu oznaczonego symbolem **27 EE** ustala się przeznaczenie dla urządzeń elektroenergetycznych (główny punkt zasilania),

28) dla terenu oznaczonego symbolem **28 P, S, UC** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej, składowej i usług komercyjnych,

29) dla terenu oznaczonego symbolem **29 ZI** ustala się przeznaczenie na zieleń izolacyjną,

30) dla terenu oznaczonego symbolem **30 P, S, UR** ustala się przeznaczenie dla drobnej wytwórczości, składów (hurtowni) i usług rzemiosła wymagających dużej powierzchni terenu. Teren przedmiotowej jednostki może zostać zagospodarowany jako jedna całość lub podzielony na dowolna liczbę działek,

31) dla terenu oznaczonego symbolem **31 UI** ustala się przeznaczenie dla straży pożarnej,

32) dla terenu oznaczonego symbolem **32 ZI** ustala się przeznaczenie na zieleń izolacyjną,

33) dla terenu oznaczonego symbolem **33 KSP** ustala się przeznaczenie na parking,

34) dla terenu oznaczonego symbolem **1 KZ 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę zbiorczą, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

35) dla terenu oznaczonego symbolem **2 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

36) dla terenu oznaczonego symbolem **3 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

37) dla terenu oznaczonego symbolem **4 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

38) dla terenu oznaczonego symbolem **5 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

39) dla terenu oznaczonego symbolem **6 KD 2/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, dwujezdniową o czterech pasach ruchu,

40) dla terenu oznaczonego symbolem **7 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

41) dla terenu oznaczonego symbolem **8 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

42) dla terenu oznaczonego symbolem **9 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

43) dla terenu oznaczonego symbolem **10 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

44) dla terenu oznaczonego symbolem **11 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

45) dla terenu oznaczonego symbolem **12 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

46) dla terenu oznaczonego symbolem **13 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o jednym pasie ruchu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 21

Tereny, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 22

Podstawą do obrotu nieruchomościami winien być geodezyjny podział terenu, dokonany w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

§ 23

Dla terenu określonego w § 1 ustala się zerową stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24

Dla terenu określonego w § 1 tracą moc:

1. Zarządzenie Nr 12/91 Komisarza Rządowego dla Miasta i Gminy Chojnów z dnia 29 marca 1991 r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w zakresie objętym niniejszą uchwałą,
2. Uchwała Nr XXIX/172/94 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 26 maja 1994 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chojnowa.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Legnickiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tadeusz Więcław