

Uchwała nr
Rady Gminy Chojnów
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Konradówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023r., poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVII.262.2021 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 maja 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Konradówka, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023r. przez Radę Gminy Chojnów uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie Konradówka, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.
2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, nr 2, nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 4;
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 5;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały.
4. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§2

Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) usługi – jest to działalność taka jak: gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000m²), kultura, obsługa firm, obsługa ludności, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 9) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów,
 - 5) zespół wpisany do rejestru zabytków,
 - 6) budynek zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - 7) strefa ochrony stanowisk archeologicznych „OW”;
 - 8) stanowisko archeologiczne.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej – U;
- 4) teren sportu i rekreacji – US;
- 5) teren rolniczy – R;
- 6) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RM;
- 7) teren lasów – ZL;
- 8) teren zieleni urządzonej – ZP;
- 9) teren cmentarza – ZC;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 11) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej – KD-Z;
- 12) teren drogi publicznej – klasy lokalnej – KD-L;
- 13) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D;
- 14) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 15) teren ciągu pieszo-jezdnego – KD-PJ.

§5

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§6

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu 1.MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
 - c) dla terenu 1.RM jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

§7

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/3229/1002/L decyzją z dnia 29.11.1991 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dla budynków zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu:
 - a) ochronie podlega bryła budynku wraz z geometrią dachu oraz kompletny wystrój wszystkich elewacji z uwzględnieniem kształtu, wymiarów i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, zachowanej oryginalnej stolarki, detalu architektonicznego, a także historycznej kolorystyki oraz warstwy materiałowej budynku (w tym rodzaj pokrycia dachu);
 - b) we wszystkich pracach przy obiektach wpisanych do ewidencji zabytków należy dać pierwszeństwo działaniom odtworzeniowym;
 - c) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych, urządzeń technicznych i elementów infrastruktury technicznej budynku na eksponowanych połaciach dachowych i elewacjach budynku;
 - d) zakazuje się ocieplania budynku od zewnątrz;
 - e) zakazuje się stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach np. siding, okładziny z płytek kamiennych i ceramicznych, okładziny drewniane i drewnopodobnych;

- f) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie,
- 3) w strefie ochrony stanowisk archeologicznych „OW”, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 4) dla stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków: 2/64/76-18, 3/65/76-18, 4/66/76-18 ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 5) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN nie może być mniejsza niż 800m², z wyłączeniem komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - b) dla terenu 1.MN/U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej 1000m², z wyłączeniem komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - c) dla terenów 1.U, 1.US nie może być mniejsza niż 900m², z wyłączeniem komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 11.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 1.MN/U, 1.U, 1.US nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 1.MN/U, 1.U, 1.US nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem komunikacji wewnętrznej, infrastruktury technicznej dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§9

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg i ciągów pieszo-jezdnych oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg i ciągów pieszo-jezdnych;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą w formie parkingów lub miejsc parkingowych w budynkach;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych minimum 2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu;
 - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - c) dla usług sportu i rekreacji minimum 1 miejsce parkingowego na 1 zatrudnionego;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,
 - b) odstąpienie od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,

- c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
- d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
- e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) w strefie sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wzdłuż istniejących linii elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnej wyznacza się pasy technologiczne o szerokości:
 - a) 14m dla linii napowietrznych SN (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
 - b) 7m dla linii napowietrznych nN-0,4kV (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
 - c) 0,5m dla linii kablowych SN i nN-0,4kV (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
 w pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 3) wzdłuż istniejących dystrybucyjnych sieci gazowych średniego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 1m, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§12

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN,

10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dla terenów 1.MN, 18.MN, 19.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) dla terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN, 17.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 3) dla terenów 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 20.MN, 21.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 4) dla terenu 22.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
 - 6) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna wraz z poddaszem użytkowym;
 - 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 8) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;
 - 9) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°;
 - 10) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 11) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;
 - 12) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%;
 - 13) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 14) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
 - 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m², w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni 800m² dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%,
 - 16) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§13

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca,
 - b) zabudowa usługowa - usługi,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się podstawowe formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca powiązana z usługami, usługowa;
 - 3) ustala się dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe;
 - 4) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 6);
 - 6) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;
 - 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski,
 - 8) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachów stromych: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;

- 9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0;
- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej 1000m², w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%;
- 17) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi;
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) miejsca parkingowe, budynki gospodarcze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 2m do 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się dla budynków usługowych maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dwie;
 - 3) dla budynków: gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 5);
 - 5) dla budynków gospodarczych ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;
 - 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0;
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 60%;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: sport i rekreacja,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi publiczne podstawowe – świetlica wiejska,
 - b) usługi handlu detalicznego, gastronomii – łącznie maksymalnie 20% terenu 1.US,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) infrastruktura techniczna,
 - e) zieleń,
 - f) miejsca parkingowe, budynki gospodarcze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dwie w tym poddasze użytkowe, z zastrzeżeniem pkt 3);
 - 3) dla budynków: gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 5);
 - 5) dla budynków gospodarczych ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;
 - 6) nie ustala się wymagań dotyczących: kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 7) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0;
 - 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;
 - 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej.

§16

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: rolnicze (grunty rolne);
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.RM ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń,
 - c) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze,
 - d) uprawy rolne i ogrodnicze.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m;
 - 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dwie w tym poddasze użytkowe;
 - 4) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°;
 - 5) ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;
 - 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%;
 - 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych;
 - 10) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu;

§18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: lasy – grunty leśne,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
 - 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.ZP, 2.ZP ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zieleń urządzone,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych;
 - 2) dla infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynków do 6m,
 - b) intensywności zabudowy: minimalną nie ustala się, maksymalną 0,8,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZC ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: cmentarz,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
 - 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§21

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.WS, 2.WS, 3.WS ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia wodne,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§22

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-Z ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – klasy zbiorczej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 19m i jak na rysunku planu;
 - 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§23

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-L, 2.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – klasy lokalnej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających 12m i jak na rysunku planu;
 - 2) dla terenu 2.KD-L szerokość w liniach rozgraniczających od 11m do 19m i jak na rysunku planu;
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§24

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 1.KD-D, 3.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 15m i jak na rysunku planu;
 - 2) dla terenów 2.KD-D, 4.KD-D, 6.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu;
 - 3) dla terenu 5.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 14m i jak na rysunku planu;
 - 4) dla terenu 7.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 9m i jak na rysunku planu;
 - 5) dla terenu 8.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 8m i jak na rysunku planu;
 - 6) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;
 - 7) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 1.KDW, 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10m, 12m i jak na rysunku planu;
 - 2) dla terenu 3.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu;
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1.

§26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-PJ, 2.KD-PJ, 3.KD-PJ, 4.KD-PJ, 5.KD-PJ, 6.KD-PJ, 7.KD-PJ, 8.KD-PJ ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
 - 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających od 3m do 8m i jak na rysunku planu;
 - 2) dla terenów 2.KD-PJ, 4.KD-PJ, 5.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających 5m i jak na rysunku planu;
 - 3) dla terenu 3.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 8m i jak na rysunku planu;
 - 4) dla terenu 6.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 11m i jak na rysunku planu;
 - 5) dla terenu 7.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 7m i jak na rysunku planu;
 - 6) dla terenu 8.KD-PJ szerokość w liniach rozgraniczających od 5m do 6m i jak na rysunku planu;
 - 7) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§27

Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej:

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 23.MN, 24.MN, 25.MN, 26.MN, 27.MN, 1.MN/U, 1.U, 1US w wysokości 30%,
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

§28

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§29

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

Przewodniczący Rady Gminy Chojnów