

Uchwała nr
Rady Gminy Chojnów
z dnia

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXX.465.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 maja 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego 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 wsi Jerzmanowice, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1, 2, 3 do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, 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.
4. W planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
 - 2) 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;
 - 3) 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 miejscowego 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 miejscowego;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§3

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§4

Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – MNW-MNB;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;
- 4) teren usług – U;
- 5) teren elektrowni słonecznej – PEF;
- 6) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 7) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 8) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN;
- 9) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 10) teren lasu – L.

§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 miejscowym 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 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenu 1MNW-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
 - c) dla terenu 1RZM jak dla terenu zabudowy zagrodowej.

§7

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

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejsza niż: 800m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - b) dla terenu 1MNW-U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy usługowej 1000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - c) dla terenów 1U, 2U nie może być mniejsza niż: 1000m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-U, 1U, 2U nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - b) dla terenów 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejsza niż 10m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-U, 1U, 2U nie może być mniejszy niż 60°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - b) dla terenów 1MNW-MNB, 2MNW-MNB nie może być mniejszy niż 45°, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości;
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§8

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 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;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni obiektów usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem lit. c)
 - c) dla usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług biurowych i administracji minimum 1 miejsce parkingowe na jednego zatrudnionego w tych usługach;
 - d) dla elektrowni słonecznej minimum 1 miejsce parkingowe na trzech zatrudnionych.
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

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) odstąpienia 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 dystrybucyjnych 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 zbiorniki na 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.

§10

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),
- 2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN-0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),
- 3) wzdłuż istniejących linii kablowych SN i nN-0,4kV sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),
- 4) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
- 5) w liniach rozgraniczających terenu IPEF ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
- 6) dla strefy o której mowa w ust. 5), obowiązuje ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniu znaczącego oddziaływania na środowisko, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

W granicach obszarów objętych planem miejscowym, wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.:

- 1) K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,
- 2) K143 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów

§12

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu;
 - b) teren elektroenergetyki;
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 10m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenów 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenu 6MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) dla terenu 11MNW nie ustala się linii zabudowy ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
 - 5) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5;
 - b) dla pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4;
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,3;
 - 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3;
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,5;
 - 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 12m;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m;
 - 9) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;

- 10) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 50⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
- 11) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 12) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 13) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m², w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielanie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%;
- 15) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW-MNB, 2MNW-MNB ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej tylko na terenie 1MNW-MNB;
 - b) teren parkingu;
 - c) teren elektroenergetyki;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1MNW-MNB ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m, 12m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2MNW-MNB ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5;
 - b) dla pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 0,4;
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,3;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 0,3;
 - b) dla pozostałej zabudowy: 0,5;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 10m;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m;
 - 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
 - 8) ustala się kształt dachu: dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
 - 9) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
 - 10) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
 - 11) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 12) na terenie 1MNW-MNB dopuszcza się wydzielanie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6m, w przypadku wydzielania drogi wewnętrznej nieprzelotowej należy ją zakończyć placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3m x 3m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6m;
 - 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m², w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielanie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

§14

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu;
 - b) teren elektroenergetyki;
 - 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
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, 20m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001, maksymalną 0,5;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: 0,3;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 0,3;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej i pozostałej zabudowy: 0,5;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej: 12m;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m;
 - 6) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, zabudowy usługowej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
 - 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 50⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
 - 8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
 - 9) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
 - 10) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 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%.

§15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1U, 2U ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren usług;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren garażu;
 - b) teren parkingu;
 - c) teren elektroenergetyki;
 - 3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenu 1U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 8m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy usługowej: 12m;
- b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6m;
- 7) ustala się ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy usługowej maksimum trzy w tym poddasze użytkowe;
 - b) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej jedna;
- 8) 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;
- 9) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 10) ustala się garaże w formie wbudowanej w budynki usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;
- 11) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla 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%.

§16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem IPEF ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu;
 - b) teren elektroenergetyki.
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 miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 1,0;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
 - 7) nie ustala się wymagań dotyczących: kształtu dachu i rodzajów pokrycia dachu;
 - 8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;
 - 9) ustala się maksymalną moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na 5MW.

§17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.
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 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KDD szerokość w liniach rozgraniczających 9m, 10m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1;
 - 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;
 - 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§18

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dla terenów 1KR, 3KR szerokość w liniach rozgraniczających 8m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dla terenu 2KR szerokość w liniach rozgraniczających 8m, 9m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dla terenu 4KR szerokość w liniach rozgraniczających 4m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 4) dla terenu 5KR szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dla terenu 6KR szerokość w liniach rozgraniczających 10m, 15m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 6) dla terenu 7KR szerokość w liniach rozgraniczających 4m i jak na rysunku planu miejscowego;
 - 7) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń;
 - 8) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §8 pkt 1;
 - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz

zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zalesienie;
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§20

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1RZM ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
 - 2) uzupełniające:
 - a) teren parkingu;
 - b) teren elektroenergetyki;
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 miejscowego;
 - 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: minimalną 0,001, maksymalną 0,5;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
 - 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12m;
 - 6) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy;
 - 7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 50⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;
 - 8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
 - 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

§21

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1L ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren lasu.
2. Na terenie, o którym 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 infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§22

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 oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 1MNW-MNB, 1MNW-U, 1U, 2U, 1PEF w wysokości 30%,
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0,5%.

§23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§24

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

Przewodniczący Rady Gminy Chojnów