

UCHWAŁA NR XLIII/252/2009

RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 18 grudnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz.1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz.1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172 poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458), art.15 ust. 1 i 2, art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635 i z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413), w związku z Uchwałą Nr XXXIV/205/2009 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obrębu Konradówka, dla terenu działek nr 389/1 i 389/2 obręb Konradówka, zmienioną Uchwałą Nr XXXV/210/2009 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIV/205/2009 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 kwietnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obrębu Konradówka, dla terenu działek nr 389/1 i 389/2 obręb Konradówka – po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów uchwalonego Uchwałą Nr XI/51/99 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 22 kwietnia 1999r. i zmienionego uchwałami Nr VIII/57/2007 z dnia 24 maja 2007r. oraz Nr XLIII/250/2009 z dnia 18 grudnia 2009r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 389/1 i 389/2 obręb Konradówka, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są w:

1) tekście uchwały,

2) rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym Załącznik Nr 1.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) Załącznik Nr 2 – „Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie”.

2) Załącznik Nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu”.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1.,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1. do niniejszej uchwały,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chojnów,
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem użytkowania,
- 7) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 8) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, w myśl przepisów Prawa budowlanego,
- 9) celach publicznych – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym stanowiące realizację między innymi ulic i obsługi komunikacji,
- 10) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność prowadzoną przez przedsiębiorców,
- 11) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku o wysokości standardowej dla danej funkcji, wraz poddaszem użytkowym (przeznaczonym na pobyt ludzi) z wyłączeniem piwnic i suterenu,
- 12) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- 13) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową - grunt (tj. jedną lub więcej graniczących ze sobą działek gruntu wraz z częściami składowymi) stanowiący odrębny przedmiot własności - własność jednego podmiotu (osoby fizycznej lub prawnej), otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów,
- 14) działce gruntu – należy przez to rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej,
- 15) wskaźniku zabudowy – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości,
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek powierzchni całkowitej zabudowy – sumy wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na nieruchomości, łącznie z powierzchnią ogólną poddasza liczoną wg. obowiązujących przepisów, do powierzchni nieruchomości,

- 17) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to wartość stosunku powierzchni niezabudowanej oraz nieutwardzonej, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, do powierzchni nieruchomości,
- 18) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wydzieloną geodezyjnie działkę gruntu będącą własnością lub współwłasnością osób fizycznych lub prawnych, umożliwiającą skomunikowanie działek przyległych z ulicą publiczną,
- 19) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 20) Rozdziale – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej Uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1., pkt.1., położony w Gminie Chojnów, o łącznej powierzchni ok. 1,45 ha, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym Załącznik Nr 1.

2. Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział II),
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział II),
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (Rozdział II),
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział II),
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział II),
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (Rozdział II),
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (Rozdział II),
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział IV),
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (Rozdział II),
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział II),
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział IV),
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art.36 ust.4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział IV).

3. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziałach II i IV.

4. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granice opracowania,
- 2) przebieg linii rozgraniczających,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia liczbowe i literowe w stosunku do poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Terenom którym nadane zostały numery oraz oznaczenia literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. PRZEZNACZENIE TERENÓW

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych literą:

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
- 2) RU – tereny zabudowy i obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodnich,
- 3) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu. Ustalone linie rozgraniczające są przesądzonymi, obowiązującymi granicami działek gruntu.
2. Nie ustala się przebiegu linii zabudowy – w przypadku lokalizowania budynku należy stosować odległości od granicy działki, sąsiedniej zabudowy lub zainwestowania, wynikające z przepisów odrębnych.
3. Na terenie objętym planem wyklucza się sytuowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
4. Na wszystkich terenach dopuszcza się:
 - 1) lokalizowanie obiektów i urządzeń towarzyszących,
 - 2) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) nasadzenia zieleni urządzonej.
5. Zasady kształtowania projektowanego zainwestowania, gabaryty zabudowy projektowanej, rodzaj dachu, maksymalny dopuszczalny wskaźnik zabudowy lub wymagany minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania, ustalone zostały dla poszczególnych terenów w § 9. oraz Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz wymogami ochrony środowiska, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem realizacji dróg publicznych (z uwzględnieniem ustaleń zgodnie z § 13. ust.5, pkt.8).
3. Oddziaływanie inwestycji na środowisko z tytułu prowadzonej działalności nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp., przekroczyć obowiązujących wielkości dopuszczalnych (normatywnych).
4. Oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności rolniczej, hodowlanej lub gospodarczej nie może przekraczać granic nieruchomości do której prowadzący ma tytuł prawny.
5. Podejmowanie działalności rolniczej, hodowlanej lub gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem

substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji, określonej w przepisach szczególnych.

6. Ustala się obowiązek wykonania jezdni, placów manewrowych, parkingów jako szczelne i nienasiąkliwe ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych. Wody opadowe winny być podczyszczane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.

8. Powstające odpady wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i zapewnienia postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie gospodarki odpadami. Odpady niebezpieczne winny być gromadzone w szczelnych pojemnikach i przekazywane do wykorzystania lub unieszkodliwiania w instalacjach specjalistycznych. Pozostałe odpady mogą być składowane na wysypisku komunalnym.

9. Ustala się obowiązek wprowadzania w nowych obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

10. Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.

11. Ustala się obowiązek utrzymania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

12. W zakresie regulacji stosunków wodnych – dopuszcza się retencjonowanie wody opadowej.

§ 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Na terenie objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.

2. W razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem archeologicznym, należy zabezpieczyć przedmiot wraz z miejscem znalezienia i niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.

§ 8. WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dotyczą projektowanych dróg publicznych i zostały zawarte w § 12.

§ 9. PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale III.

§ 10. GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

Szczególne warunki zagospodarowania ustalone zostały dla poszczególnych terenów w Rozdziale III.

§ 12. PODSTAWOWE ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI

1. Wyznacza się rezerwy terenu pod docelowe pasy drogowe, oznaczone dla dróg wewnętrznych – KDW.

2. Ustala się następujące parametry pasów drogowych dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: docelowo 10m,
- b) szerokość rezerwy terenu pod docelowe pasy drogowe w liniach rozgraniczających w granicach opracowania, dla drogi 1KDW min. 3,5m, dla drogi 2KDW min. 2,5m.
- c) elementy pasa drogowego: jezdnia o szerokości co najmniej 5m, pasy postojowe, chodnik, dopuszcza się organizację na zasadzie ciągu pieszo-jezdnego,
- d) dostępność ulic nieograniczona, bezpośrednia obsługa otoczenia,
- e) ustala się szczelne nawierzchnie utwardzone, dla dróg obsługujących wyłącznie tereny rolne dopuszcza się nawierzchnię gruntową lub szutrową,

3. W granicach linii rozgraniczających pasów drogowych mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów o ile nie stwarza to zagrożenia dla bezpieczeństwa ruchu drogowego i za zgodą zarządcy drogi.

4. Dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym należy zapewnić zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Należy zachować normatywną odległość projektowanych miejsc postojowych na samochody osobowe od terenów o innym przeznaczeniu.

§ 13. ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej biegnących w istniejących i projektowanych ulicach.

2. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne (z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 5. pkt. 5. lit. c). Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.

3. Dopuszcza się w granicach terenów określonych w § 4., wydzielanie działek gruntu pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Dla wydzielanych działek nie określa się wielkości minimalnej, pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych.

4. Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące – przy zachowaniu podstawowej funkcji terenu.

5. Ustala się w zakresie:

- 1) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzania ścieków komunalnych do projektowanej wiejskiej kanalizacji ścieków komunalnych, bytowych i przemysłowych. Dopuszcza się indywidualne oczyszczanie ścieków pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Ścieki wytwarzane w związku z prowadzoną działalnością hodowlaną lub gospodarczą winny być przed odprowadzeniem do kanalizacji komunalnej – w uzasadnionych wypadkach - stosownie podczyszczone,
- 2) kanalizacji deszczowej – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się grawitacyjne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę. Dopuszcza się spływ powierzchniowy wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami szczególnymi. Dla terenów na których może dojść do zanieczyszczenia wód

opadowych substancjami ropopochodnymi oraz innymi substancjami szkodliwymi, wody opadowe należy poddawać wstępnemu podczyszczaniu w stosownych separatorach zgodnie z przepisami szczególnymi,

- 3) sieci gazowej – docelowo zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z gazowej sieci rozdzielczej. Budowa rozdzielczej sieci gazowej oraz przyłączanie odbiorców na zasadach ujętych w Prawie energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych dostarczania paliwa gazowego. Do czasu realizacji sieci, zaopatrzenie w gaz przez dystrybucję butli gazowych lub ze zbiorników gazowych,
- 4) sieci wodociągowej – docelowo zaopatrzenie w wodę z systemu istniejących i projektowanych wodociągów wiejskich. Dopuszcza się, indywidualne ujęcia wód pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Właścicielowi nieruchomości przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodno-prawnego,
- 5) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub projektowanych sieci i stacji stanowiących elektroenergetyczny system dystrybucyjny na warunkach określonych przez operatora systemu.
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnodostępnych,
 - c) w zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną, stosownie do potrzeb związanych z realizacją ustaleń planu, dopuszcza się budowę nowych, kablowych, napowietrznych lub napowietrzno-kablowych linii elektroenergetycznych oraz napowietrznych wntęrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych. Realizacja na podstawie zawieranych umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami (w szczególności Ustawą z dnia 10.04.1997r. Prawo Energetyczne), na warunkach określonych przez zarządcę sieci, w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych i oceny ekonomicznej przedsięwzięcia,
 - d) dopuszcza się wydzielanie nowych działek gruntu pod budowę stacji transformatorowych na nieruchomościach inwestora. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek. Dopuszcza się usytuowanie stacji transformatorowych w odległości 1,5m od granic działki,
 - e) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od projektowanych sieci elektroenergetycznych. Pas technologiczny wzdłuż ich przebiegu o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów wynosić powinien:
 - 10m dla linii o napięciu 20kV,
 - 3m dla linii o napięciu 0,4kV (w tym oświetlenia ulic).
 - f) w pasie technologicznym nie dopuszcza się zmiany istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia tych terenów między innymi pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, jak również przemysłową. Dopuszcza się odstępstwa od ww. zasad po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci
- 6) sieci telekomunikacyjnej – budowa i rozbudowa sieci. Wszelkie zadania inwestycyjne na terenach objętych planem, powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci, w zakresie

występowania kolizji z istniejącymi urządzeniami,

- 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość uzyskania i rozprowadzania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń,
- 8) instalacji (w tym wież i urządzeń) teletransmisyjnych, radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych – nie dopuszcza się lokalizacji ani budowy w granicach objętych planem.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej 1RM:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z agroturystyką, usługi komercyjne, drogi wewnętrzne.
3. Zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się podział terenu na dwie nieruchomości pod warunkiem utrzymania dla jednej z nich powierzchni 2000m² z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §5 ust.1, §13 ust.3.,
 - 2) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego lub maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych,
 - b) jednego lub maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 7 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - d) obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, sadowniczej i ogrodniczej,
 - e) garaży wolnostojących,
 - 3) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40,
 - 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,60,
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 30%,
 - 6) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych oraz garaży, również wzdłuż granicy sąsiadujących działek gruntu lub nieruchomości,
 - 7) ustala się obowiązek wydzielenia drogi wewnętrznej, zapewniającej dostęp terenu 2RU do drogi wewnętrznej 1KDW.
4. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, w tym poddasze użytkowe,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9m dla zabudowy mieszkaniowej i 12m dla obiektów gospodarczych i inwentarskich,
 - 3) wysokość posadowienia parteru w przedziale: min.30cm, max. 90cm nad poziom terenu,
 - 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- 5) ustala się dachy strome o:
- a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
 - b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - c) układzie dwu lub wielospadowym,
 - d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni.
W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
 - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - f) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
 - g) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich oraz obiektów służących bezpośrednio do produkcji rolniczej,
- 6) bryła i wykończenie budynków powinny nawiązywać do istniejącej zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie terenu objętego planem. Należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno, pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne,
- 7) wyklucza się stosowanie zewnętrznych elementów zagospodarowania takich jak lokalizowane od strony dróg: ogrodzenia, kraty, bramy itp. wykonanych z prefabrykowanych betonowych przęseł, żebrowanej stali zbrojeniowej oraz materiałów odpadowych wpływających negatywnie na estetykę obiektów. Dopuszcza się ogrodzenia metalowe lub drewniane, ażurowe na podmurówce.
- 8) w elewacjach dopuszcza się balkony i wykusze.

§ 15. Ustalenia dla terenów produkcji polowej, ogrodniczej i zwierzęcej – 2RU:

1. Przeznaczenie podstawowe: budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, hodowli zwierzęcej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
2. Przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie – 30%,
 - 4) maksymalna liczba dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza hodowlanego – 100 (DJP),
4. Charakterystyka zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m,
 - 2) dopuszcza się odstępstwa od maksymalnej wysokości, dla projektowanych obiektów technologicznych (dominanty) jak: kominy, wieże, maszty, silosy, napowietrzne linie,
 - 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - 4) ustala się dachy strome o:
 - a) kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,

- b) symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - c) układzie dwu lub wielospadowym,
 - d) układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do osi jezdni.
W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do granicy wydzielonej nieruchomości,
 - e) kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - f) dla obiektów wielkogabarytowych dopuszcza się możliwość zastosowania dachów mansardowych, dachów płaskich, lub asymetrycznych,
- 5) dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
- 6) architektura budynków powinna harmonijnie nawiązywać do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej na terenach sąsiednich. Zaleca się stosowanie materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno.

Rozdział 4

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD REALIZACJI PLANU

§ 16. SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Podziału nieruchomości można dokonać gdy jest on zgodny z ustaleniami planu zawartymi w §5 ust.1, §13 ust.3, § 14 ust. 3 pkt.1 oraz warunkami określonymi w przepisach szczególnych a także gdy nie uniemożliwia on zagospodarowanie wydzielanych działek w sposób zgodny z warunkami określonymi w planie.

§ 17. SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej Uchwały – dopuszcza się użytkowanie nieruchomości jak w stanie istniejącym.
2. Nie ustala się innego niż istniejące tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 18. STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W Art. 36 ust.4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Dla terenu określonego w § 1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 19. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) Uchwały Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 37 poz. 928 z dnia 9 kwietnia 2003r.),
- 2) Uchwały Nr III/25/2006 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006r., w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 40 poz.390 z dnia 14 lutego 2007r.).

Rozdział 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 22. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów.

U Z A S A D N I E N I E

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka

Na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) – ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art.20 ust.1., plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Teren objętych opracowaniem działek nr 389/1 i 389/2 o łącznej powierzchni 1,45ha położony jest w obrębie Konradówka. Dla ww. działek, dotychczas obowiązywały ustalenia dwóch różnych planów miejscowych. Południowo-zachodnia część terenu znajdowała się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 40 poz.390 z dnia 14 lutego 2007r.), natomiast północno-wschodnia część terenu objęta była ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów, uchwalonego uchwałą Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego Nr 37 poz. 928 z dnia 9 kwietnia 2003r.). Właściciel ww. działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka, złożył wniosek o zmianę ww. planów miejscowych celem przeznaczenia obszaru obu działek pod zabudowę zagrodową związaną z utworzeniem nowego gospodarstwa rolnego opartego na produkcji zbóż i roślin okopowych oraz hodowli owiec i bydła mięsnego. Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, dla terenu objętego ww. wnioskiem wykazała, iż został on sklasyfikowany jako teren przeznaczony pod zagospodarowanie o kierunku - tereny pól, łąk i pastwisk. W celu stworzenia podstaw prawnych do opracowania zmiany planu Rada Gminy Chojnów uchwałą Nr XX/131/2008 z dnia 25 kwietnia 2008r. przystąpiła do opracowania zmiany Studium Gminy - mającej na celu m.in. przeznaczenie terenu przedmiotowych działek pod zabudowę zagrodową. W związku z zaistnieniem warunków formalno – prawnych do pracowania projektu planu – Rada Gminy Chojnów uchwałą Nr XXXIV/205/2009 z dnia 27 kwietnia 2009 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów oraz zmiany planu zagospodarowania przestrzennego opracowanego dla obrębu Konradówka - dla terenu działek nr 389/1 i 389/2 obręb Konradówka.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

- 1. Uchwałą Nr XXXIV/205/2009 dnia 27 kwietnia 2009r. Rada Gminy Chojnów przystąpiła do sporządzenia projektu planu. Uchwałą Nr XXXV/210/2009 z dnia 27 maja 2009r. Rada Gminy Chojnów zmieniła uchwałę w/s przystąpienia do sporządzenia mpzp jw.**
- 2. W dniu 13 maja 2009 r. w „Gazecie Wrocławskiej” ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu.**
- 3. Pismami RGG/G/7323/KB/numery od 2 do 23/2009 z dnia 13 maja 2009r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia planu.**
- 4. Postanowieniem z dnia 26 czerwca 2009r. Wójt Gminy Chojnów rozpatrzył wnioski złożone do projektu planu.**
- 5. Zgodnie z art. 17 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach: RGG/G/7323/KB/numery od 31 do 51/2009, z dnia 15 lipca 2009r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.**
- 6. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września. do 21 września 2009r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi**

w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 16 września 2009r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.

7. W ciągu ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – dla terenu działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka – jest możliwe, jego ustalenia są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Przewodniczący

inż. Krzysztof Sowiński

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
XLIII/252/2009
Rady Gminy Chojnów
z dnia 18 grudnia 2009 r.
Zalacznik1.zip

Załącznik nr 1

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 389/1 I 389/2, OBRĘB
KONRADÓWKA**

Sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym oraz nieuzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej.
2. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, występuje konieczność realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala przebieg i parametry rezerw terenu pod docelową realizację dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.
4. Drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW oraz 2 KDW wraz z ich wyposażeniem w: sieć wodociagową, kanalizację ścieków komunalnych i wód deszczowych oraz sieć oświetlenia ulic – realizowana będzie ze środków i staraniem współwłaścicieli gruntów, na których są położone. Ustala się, że drogi wewnętrzne stanowią własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych.
5. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować w pasie linii rozgraniczających ulic, jako sieci podziemne (z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust.5. pkt.5.lit.c - uchwały). Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci, ukształtowania terenu. Prowadzenie sieci poza pasem w liniach rozgraniczających ulic wymaga uzgodnienia z właścicielem działki i zarządcą sieci.
6. Uzbrojenie terenu objętego projektem planu w sieci oraz urządzenia elektroenergetyczne i związane z zaopatrzeniem w gaz, realizowane będzie zgodnie z zasadami określonymi w ustawie Prawo energetyczne, na warunkach określonych odpowiednio przez przedsiębiorstwa elektroenergetyczne i gazownicze.
7. Ustala się, że koszty niezbędnych podziałów geodezyjnych nie obciążą budżetu gminy.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
XLIII/252/2009
Rady Gminy Chojnów
z dnia 18 grudnia 2009 r.

**W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁEK NR 389/1 I 389/2, OBRĘB
KONRADÓWKA**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - dla terenu działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 września do 21 września 2009r.

W trakcie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – nie wpłynęły uwagi do przedmiotowej dokumentacji.