

UCHWAŁA Nr XLIV/182/98
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNOWIE
z dnia 15 czerwca 1998 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
PÓLNOCNEJ JEDNOSTKI PRODUKCYJNEJ
W CHOJNOWIE

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

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

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

§ 2

1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:

- 1) ogólne zasady zagospodarowania terenu, zawarte w rozdziale 2,
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających, zawarte w rozdziale 3.

§ 3

Ilekcroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

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

Rozdział 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 4

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:

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

§ 5

Ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologii.

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

§ 6

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

§ 7

Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania przestrzennego:

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

§ 8

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

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

§ 9

Ustala się następujące ogólne zasady rozwoju układu komunikacyjnego:

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

§ 10

Ustala się następujące ogólne zasady rozwoju funkcji mieszkaniowej:

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

§ 11

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC ustala się:

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

§ 12

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się:

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

§ 13

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UR ustala się:

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

§ 14

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

§ 15

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

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

§ 16

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

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

§ 17

Dla terenów komunikacji ustala się:

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

§ 18

Dla terenów obsługi komunikacji ustala się:

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

§ 19

Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się:

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

Rozdział 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obrębie linii rozgraniczających

§ 20

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

- 22) dla terenu oznaczonego symbolem **22 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,
- 23) dla terenu oznaczonego symbolem **23 P, S** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej i składowej,
- 24) dla terenu oznaczonego symbolem **24 UR** ustala się przeznaczenie dla usług rzemiosła,
- 25) dla terenu oznaczonego symbolem **25 P** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej. Napowietrzna linia energetyczna (ŚN) przeznaczona do skablowania. Możliwa lokalizacja jednego większego zakładu (pow. terenu wynosi ok. 4,5 ha) lub kilku mniejszych,
- 26) dla terenu oznaczonego symbolem **26 RP** ustala się przeznaczenie dla funkcji rolnej – teren upraw polowych. Większa część obszaru jednostki 26 RP znajduje się w strefie oddziaływania napowietrznych linii energetycznych – zasięg strefy pokazany na rysunku planu,
- 27) dla terenu oznaczonego symbolem **27 EE** ustala się przeznaczenie dla urządzeń elektroenergetycznych (główny punkt zasilania),
- 28) dla terenu oznaczonego symbolem **28 P, S, UC** ustala się przeznaczenie dla funkcji przemysłowej, składowej i usług komercyjnych,
- 29) dla terenu oznaczonego symbolem **29 ZI** ustala się przeznaczenie na zielen izolacyjną,
- 30) dla terenu oznaczonego symbolem **30 P, S, UR** ustala się przeznaczenie dla drobnej wytwórczości, składów (hurtowni) i usług rzemiosła wymagających dużej powierzchni terenu. Teren przedmiotowej jednostki może zostać zagospodarowany jako jedna całość lub podzielony na dowolną liczbę działek,
- 31) dla terenu oznaczonego symbolem **31 UI** ustala się przeznaczenie dla straży pożarnej,
- 32) dla terenu oznaczonego symbolem **32 ZI** ustala się przeznaczenie na zielen izolacyjną,
- 33) dla terenu oznaczonego symbolem **33 KSP** ustala się przeznaczenie na parking,
- 34) dla terenu oznaczonego symbolem **1 KZ 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę zbiorczą, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 35) dla terenu oznaczonego symbolem **2 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 36) dla terenu oznaczonego symbolem **3 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 37) dla terenu oznaczonego symbolem **4 KL 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę lokalną, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 38) dla terenu oznaczonego symbolem **5 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 39) dla terenu oznaczonego symbolem **6 KD 2/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, dwujezdniową o czterech pasach ruchu,
- 40) dla terenu oznaczonego symbolem **7 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 41) dla terenu oznaczonego symbolem **8 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 42) dla terenu oznaczonego symbolem **9 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 43) dla terenu oznaczonego symbolem **10 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 44) dla terenu oznaczonego symbolem **11 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,

- 45) dla terenu oznaczonego symbolem **12 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu,
- 46) dla terenu oznaczonego symbolem **13 KD 1/2** ustala się przeznaczenie na ulicę dojazdową, jednojezdniową o jednym pasie ruchu.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

§ 24

Dla terenu określonego w § 1 traci moc:

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


§ 25

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta Chojnowa.

§ 26

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Tadeusz Więcław