



**UCHWAŁA NR XXXII.206.2013
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 31 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.), art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647), w związku z uchwałą nr XXIII/133/2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 kwietnia 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów oraz po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

- 1) w tekście uchwały;
- 2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 3 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;
- 2) załącznik nr 4 – „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;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **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;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać. Ustalenie nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie;
- 8) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **rozdziale** – należy przez to rozumieć Rozdział niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar określony w § 1 ust.1, obejmujący działkę nr 247/1 obręb Jaroszków o powierzchni **4,5164 ha** i działkę nr 803/1 obręb Goliszów o powierzchni **7,86 ha**, w granicach zgodnych z rysunkiem planu stanowiącym załączniki nr 1 i nr 2.

2. Obowiązujące ustalenia w rysunku planu stanowią:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej – dla parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków;
- 6) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW” – dla wsi Goliszów;
- 7) zabudowa objęta ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
- 8) granica obszaru zalewu Q1%, wymagającego ochrony;
- 9) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 10) symbol wydzielenia wewnętrznego.

3. Na rysunku planu zastosowano oznaczenia literowe i liczbowe w stosunku do poszczególnych terenów o określonym rodzaju przeznaczenia, wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone literami:

- 1) **R** - teren rolniczy;
- 2) **RU** - teren produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych – hodowlanych;
- 3) **US** - teren usług z towarzyszącą zielenią.

§ 5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się przebieg linii rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Linia zabudowy nie dotyczy:

- 1) stacji transformatorowych;
- 2) budowli związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z ustaleniami § 13) w tym z zakresu komunikacji publicznej.

§ 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.

3. Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

4. Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.

5. Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych terenów winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

7. Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.

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

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

10. Odpady powstające w wyniku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu:

- 1) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach;
- 2) odpady płynne – w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków;
- 3) odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyny i oleje przepracowane, czyściwa).

11. W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:

- 1) wydzielenie wzdłuż rzeki Czarna Woda oraz jej kanału „H” – wolnego od zabudowy pasa terenu o szerokości min. 3,0m – koniecznego do przeprowadzania prac związanych z konserwacją koryta ciekłu;
- 2) dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

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

1. Część działki nr 803/1 obręb Goliszów zlokalizowana jest w strefie obserwacji archeologicznej „OW” (ochrony reliktów), ustalonej dla miejscowości Goliszów ze względu na średniowieczną metrykę – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Części działki nr 247/1 obręb Jaroszkówka zlokalizowana jest w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej dla parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Adres (miejscowość)	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Goliszów	Dwór	XVIII, XIX w	A/3509/278	21.08.1992
2.	Jaroszkówka	Park podworski	XIX w	A/2926/511/L	13.05.1977

4. Ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami szczególnymi obejmuje się obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obręb	Gmina	Obiekt	Adres	Datowanie
	Jaroszówka	Chojnów	Zespół budynków stadniny: a) dom mieszkalny z barem „Czeczotka”; b) stajnia 1- obok zajazdu; c) stajnia 2; d) dom mieszkalno-gospodarczy ob. stajnia 3;	Nr 5	a) 2 poł. XIX w b) 1879 r. c) ok. 1879 r. d) ok. 1879 r.

5. Działania inwestycyjne dotyczące obiektów objętych ochroną konserwatorską (w tym m.in. rozbudowa, przebudowa) – zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 8. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ponieważ przestrzenie te nie występują w granicach obszaru objętego planem.

§ 9. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarto w Rozdziale 3.

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

1. Obszar działki nr 247/1 obręb Jaroszówka znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” – obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych oraz rozporządzenia Wojewody Legnickiego z dnia 1 czerwca 1998r. w sprawie uznania za obszary chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Leg. Nr 28 poz.250).

2. Zgodnie ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Kaczawy”, część działki nr 247/1 obręb Jaroszówka znajduje się w granicach obszaru zalewu Q1%, wymagającego ochrony (zasięg zalewu po ewentualnej awarii projektowanych wałów przeciwpowodziowych).

§ 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

1. Dla terenów znajdujących się w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i 20 kV obowiązują ustalenia § 13 ust.6 pkt 4.

2. Ustala się obowiązek, zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz normatywnych dróg pożarowych – zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obszar działki nr 247/1 obręb Jaroszówka znajduje się w granicach terenu aktywizacji usług turystycznych – ustalonego dla całego obrębu Jaroszówka.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną:

- 1) obszaru działki nr 247/1 obręb Jaroszówka – drogą powiatową relacji Rokitki – Zamienice – Jaroszówka;
- 2) obszaru działki nr 803/1 obręb Goliszów – drogą powiatową relacji Chojnów – Goliszów – Niedźwiedzice – Legnica.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w tym dróg stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych – w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi rolnictwa.

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

1. Dopuszcza się trwałą adaptację oraz przebudowę wszystkich istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym w niniejszym planie. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przebudowa ww. linii i urządzeń – na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

2. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę oraz przebudowę infrastruktury istniejącej.

3. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci w poza pasem w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się na zasadach określonych przepisami szczególnymi.

4. Dopuszcza się w granicach wszystkich terenów, 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.

5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

6. Ustala się w zakresie:

- 1) kanalizacji sanitarnej – docelowo odprowadzanie ścieków komunalnych i bytowych do projektowanej kanalizacji wiejskiej. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów szczególnych. Ścieki, winny być przed odprowadzeniem do odbiorników – w uzasadnionych wypadkach – stosownie podczyszczane;
- 2) kanalizacji ścieków opadowych – docelowo odprowadzenie wód opadowych do projektowanej gminnej kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się powierzchniowy spływ wód opadowych. 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 przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 3) sieci wodociągowej – 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;
- 4) sieci i urządzeń elektroenergetycznych:
 - a) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z projektowanych sieci i stacji transformatorowych,
 - b) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od wyżej wymienionej zasady, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.3,
 - c) dla istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych ustanawia się pasy technologiczne wzdłuż ich przebiegu o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów w obu kierunkach:
 - 10,0 m – dla linii o napięciu 20 kV,
 - 3,0 m – dla linii o napięciu 0,4 kV (w tym oświetlenia ulic),
 - d) dla terenów w pasach technologicznych wzdłuż przebiegu ww. linii napowietrznych - zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od elektroenergetycznych sieci dystrybucyjnych,
 - f) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych 20/0,4 kV. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek,

- g) TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Legnicy przewiduje prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych istniejącego elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno- kablowych i kablowych, napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz budowę nowych fragmentów elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno- kablowych i kablowych (20 kV i 0,4 kV, w tym oświetlenia ulic) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych 20/0,4 kV.
- 5) sieci gazowej – dopuszcza się budowę i rozbudowę przesyłowej oraz dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 6) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 7) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do istniejących i projektowanych obiektów.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 14. Ustalenia dla terenów 1R i 3R:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa i zainwestowanie związane z lokalizacją w granicach terenu aktywizacji usług turystycznych; drogi wewnętrzne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) gospodarka rolna zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) zaleca się zachowanie zieleni wysokiej,
 - c) teren 3R - w całości zlokalizowany w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej dla parku podworskiego w Jarosławcu wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) tereny 1R i 3R zlokalizowane są w granicach terenu aktywizacji usług turystycznych – ustalonego dla całego obszaru Jarosławka,
 - e) minimalna ilość miejsc do parkowania – 5 na każde gospodarstwo agroturystyczne;
- 4) zasady dopuszczenia zabudowy i zainwestowania, związane z lokalizacją w granicach terenu aktywizacji usług turystycznych:
 - a) dla terenów rolniczych 1R i 3R zlokalizowanych poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się:
 - zabudowę zagrodową – wyłącznie jako gospodarstwa agroturystyczne,
 - zabudowę rekreacyjną (wiaty, zadaszenia, place zabaw, obiekty do nauki jazdy konnej lub organizacji zawodów oraz inne obiekty rekreacyjne),
 - chów lub hodowlę zwierząt (liczba dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza hodowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi),
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,40,
 - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,60,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) charakterystyka zabudowy:

- wymaga się sytuowania obiektów budowlanych o starannie zaprojektowanej architekturze nawiązującej do zabudowy regionalnej,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

g) ustala się dachy strome o:

- kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
- symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
- układzie dwuspadowym,
- układzie dominującej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej dla danego terenu. Dla terenu 1R – dopuszcza się układ dominującej kalenicy – równoległy lub prostopadły do zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu 2RU,
- kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
- dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

h) należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno. Pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne.

§ 15. Ustalenia dla terenu 2RU :

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych – hodowlanych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej (wyłącznie nieuciążliwe usługi komercyjne); drogi wewnętrzne, zieleni urządzona;
- 3) teren częściowo zlokalizowany w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej dla parku podworskiego w Jarosławie wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,70,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna liczba dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza hodowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) zabudowę usługową (nieuciążliwe usługi komercyjne) dopuszcza się wyłącznie w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem A. Dopuszcza się przeznaczenie pod nieuciążliwe usługi komercyjne całości lub części istniejących w granicach wydzielenia wewnętrznego budynków. Dopuszcza się budowę w granicach ww. wydzielenia – nowych budynków i obiektów przeznaczonych pod usługi,
 - g) poza granicą wydzielenia wewnętrznego dopuszcza się budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu w gospodarstwach rolnych – hodowlanych,
 - h) w obrębie terenu 2RU, należy zbilansować potrzeby parkingowe. Minimalna ilość miejsc do parkowania – 5. Miejsca parkingowe należy usytuować w granicach terenu 2RU;
- 5) charakterystyka zabudowy:

- a) istniejąca zabudowa wpisana do gminnej ewidencji zabytków – do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust.5;
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie objętych ochroną konserwatorską oraz ich rozbudowę lub przebudowę,
- c) dopuszcza się nową zabudowę z uwzględnieniem ustaleń zawartych w pkt 4,
- d) wymaga się sytuowania obiektów budowlanych o starannie zaprojektowanej architekturze nawiązującej do zabudowy regionalnej,
- e) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
- f) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) ustala się dachy strome o:
 - kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
 - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - układzie dwuspadowym lub mansardowym,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - dla obiektów wielkogabarytowych dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich lub asymetrycznych,
 - dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
- i) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno. Pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne.

§ 16. Ustalenia dla terenu 4US:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług z towarzyszącą zielenią;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: tereny sportu i rekreacji, drogi wewnętrzne;
- 3) teren w całości zlokalizowany w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej dla parku podworskiego w Jarosławcu wpisanego do rejestru zabytków – zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się zachowanie zieleni wysokiej;
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącego parkuru,
 - g) minimalna ilość miejsc do parkowania – 5, dopuszcza się realizację miejsc postojowych w granicach terenu 2RU;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy kubaturowej oraz nowych obiektów i urządzeń wyłącznie ściśle związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu (takich jak zaplecze sanitarne, trybuny, zadaszenia, mała architektura, obsługa parkuru) oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) charakterystyka zabudowy:
 - a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- c) wymaga się sytuowania obiektów budowlanych o starannie zaprojektowanej architekturze nawiązującej do zabudowy regionalnej,
- d) ustala się dachy strome o:
 - kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
 - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - układzie dwuspadowym lub mansardowym.

§ 17. Ustalenia dla terenu 5RU:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych – hodowlanych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,50;
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 0,70,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - e) maksymalna liczba dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza hodowlanego – zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) w obrębie terenu 5RU, należy zbilansować potrzeby parkingowe. Minimalna ilość miejsc do parkowania – 5. Miejsca parkingowe należy usytuować w granicach terenu 5RU;
- 4) charakterystyka zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa wpisana do rejestru zabytków – do zachowania, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust.5;
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nieobjętych ochroną konserwatorską oraz ich rozbudowę lub przebudowę,
 - c) dopuszcza się nową zabudowę w tym budynki mieszkalne oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu w gospodarstwach rolnych – hodowlanych,
 - d) wymaga się sytuowania obiektów budowlanych o starannie zaprojektowanej architekturze nawiązującej do zabudowy regionalnej,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) ustala się dachy strome o:
 - kącie nachylenia głównych połaci min. 30°, max. 45°,
 - symetrycznych spadkach głównych połaci dachowych,
 - układzie dwuspadowym lub mansardowym,
 - kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem o podobnym kolorze i fakturze zbliżonej do formy dachówki,
 - dla obiektów wielkogabarytowych dopuszcza się możliwość zastosowania dachów płaskich lub asymetrycznych,
 - dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych;

h) w wykończeniu budynków należy stosować klasyczne połączenia materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, ceramika budowlana, tynki szlachetne i drewno. Pod względem kolorystyki ustala się zrównoważone kompozycje barwne.

§ 18. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki - 100 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 5,0 m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 25°.

2. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem nie ustala się, dla terenów przeznaczonych na cele rolne (w zakresie scalania i podziału obowiązują przepisy szczególne).

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały zachowują one obecne użytkowanie.

§ 20. Dla wszystkich terenów - ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości – 30%.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady

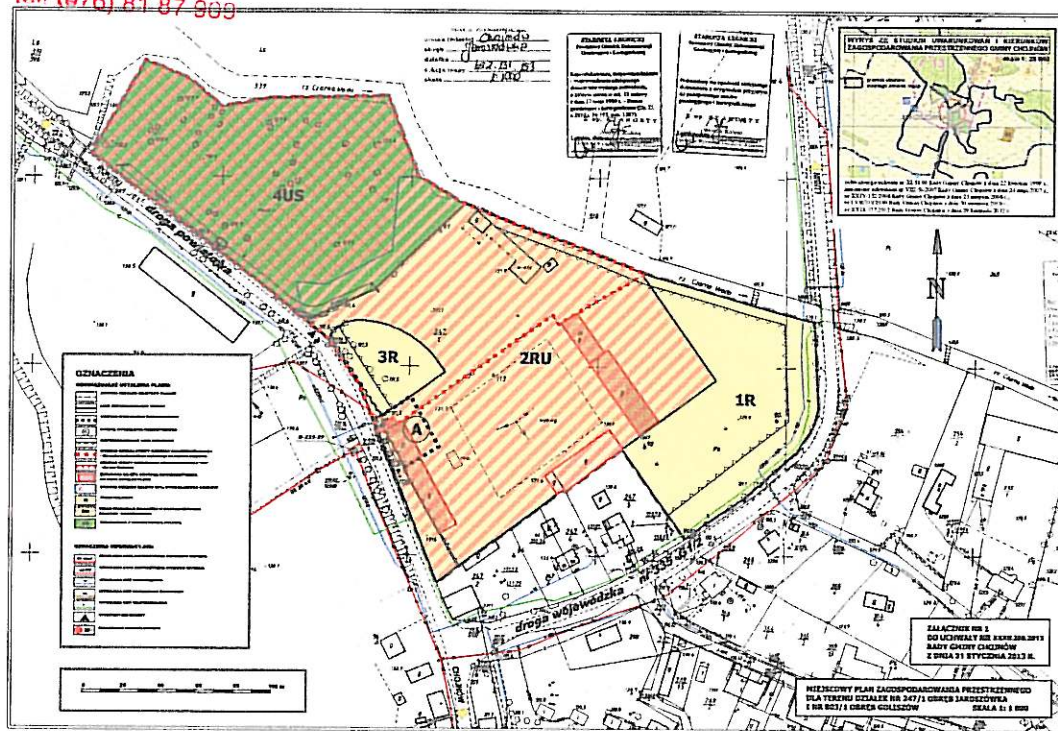
mgr Andrzej Pyrz

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Pyrz



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 900



PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Polz

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII.206.2013

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 stycznia 2013 r.

Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

1. Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem częściowo zabudowanym oraz uzbrojonym.
2. Plan nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
3. Projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się nową infrastrukturę oraz przebudowę infrastruktury istniejącej.
4. Ustala się, że projektowane sieci telekomunikacyjne, elektroenergetyczne, gazociągi, sieci zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków należy projektować jako sieci podziemne. Odstępstwa od ustalonej zasady możliwe są wyłącznie w przypadku wykazania konieczności wynikającej z warunków technicznych prowadzenia sieci. Prowadzenie sieci w poza pasem w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się na zasadach określonych przepisami szczególnymi.
5. W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz gazowych – budowa i przebudowa infrastruktury technicznej może przebiegać wyłącznie na zasadach określonych w Prawie energetycznym.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Fyrcz





**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 90

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXII.206.2013

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszków i nr 803/1 obręb Goliszów**, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 listopada do 12 grudnia 2012 r.

2. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w okresie 19 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia – **nie wpłynęły uwagi** do przedmiotowej dokumentacji.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Pyrz

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XXXII.206.2013 z dnia 31 stycznia 2013r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów.**

Na podstawie art.4 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647) 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 że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie z art. 14 ust.5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu - wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Tereny działek: nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, uchwalonego uchwałą nr XXX/183/2008 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 grudnia 2008r.

Analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego wykazała, iż część obszaru działki nr 247/1 obręb Jaroszkówka, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP dotyczy parku podworskiego z XIX w. wpisanego do rejestru zabytków (obecnie istniejący parkur). Przeznaczenie dopuszczalne na tym obszarze to tereny zieleni parkowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, jednak właściciel planuje na tym terenie rozbudowę obecnej bazy hodowli koni poprzez rozbudowę istniejącej wiaty i magazynu do przechowywania słomy i zboża. W związku z powyższym, wychodząc naprzeciw inicjatywie właściciela, a także analizując stan obecny gospodarstwa oraz unikając ewentualnych rozstrzygnięć sądowych, uznaje się za zasadne przystąpienie do opracowania planu odnośnie ww. terenu.

Ustalenia dla działki nr 803/1 obręb Goliszów zawarte zostały na dwóch różnych załącznikach graficznych tj. na załączniku nr 1 oraz na załączniku nr 2. Na załączniku nr 2 wprowadzony został symbol 2RU umożliwiający właścicielowi rozszerzenie działalności rolniczej, jednak okazało się to sprzeczne z jego oczekiwaniami i uniemożliwia mu rozszerzenie dotychczasowej działalności rolniczej postanowiono sporządzić plan w tym zakresie.

Ponadto jako nieprecyzyjny uznano zawarty w ustaleniach dotychczas obowiązującego planu miejscowego zapis dotyczący maksymalnej ilości dużych jednostek przeliczeniowych w odniesieniu do terenów oznaczonych 1RU. Zapis ten okazała się również niespójny z ustaleniami nieobowiązującego już planu ogólnego.

Przyjmując jako priorytet zapewnienie jak najlepszych warunków dla rozwoju produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, w tym gospodarstwach hodowlanych na terenie Gminy Chojnów oraz mając na względzie iż uwarunkowania prawne sporządzania planu miejscowego w okresie od 2006r. ulegały sukcesywnym zmianom, za zasadne przyjęto opracowanie nowego planu miejscowego dla działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów.

Projekt planu opracowany zostanie zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów. Zgodnie z ustaleniami ww. Studium, dla działki nr 247/1 obręb Jaroszkówka przewidziano następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny usług z towarzyszącą zielenią,
- tereny usług,
- tereny urządzeń produkcji polowej, ogrodniczej i zwierzęcej,
- tereny rolne.

Ponadto cały obręb Jaroszkówka znajduje się w granicach terenu aktywizacji usług turystycznych.

powinno zapewnić minimalizowanie niekorzystnych skutków dla środowiska i jego prawidłowe funkcjonowanie.

W konsekwencji tych prac stworzono dokument zawierający ustalenia respektujące zasady zrównoważonego rozwoju. Ustalenia szczegółowe wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zostały wprowadzone do planu podczas procesu projektowania w postaci następujących zapisów:

- 1) Wprowadza się obowiązek zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki bytowe, komunalne, przemysłowe oraz opadowe) i odpadami, z uwzględnieniem w miarę możliwości istniejących obiektów infrastruktury technicznej.
- 2) Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, nie może w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, przekroczyć wielkości dopuszczalnych określonych w przepisach szczególnych.
- 3) Wprowadzenie substancji do środowiska lub emisja energii, wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 4) Oddziaływanie wynikające z realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, z wyjątkiem inwestycji z zakresu komunikacji publicznej, nie może przekraczać granic nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny.
- 5) Ustala się obowiązek wykonania jako szczelne i nienasiąkliwe nawierzchni terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi. Wody opadowe i roztopowe z tych terenów winny być podczyszczane w stosownych separatorach, przed ich odprowadzeniem do kanalizacji lub odbiornika zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 6) Nawierzchnie chodników i podjazdów powinny być wykonane jako utwardzone, nieszczelne i ze spadkiem w kierunku wpustów ulicznych kanalizacyjnych.
- 7) Grunty w miejscach składowania materiałów, w których powstać mogą odcieki, należy odpowiednio zabezpieczyć przed infiltracją tych odcieków oraz wyposażyć w systemy odwodnienia.
- 8) Ustala się obowiązek wprowadzania w nowych lub modernizowanych obiektach, przyjaznych dla środowiska nośników energii, o niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.
- 9) Zakazuje się przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach niezadaszonych materiałów powodujących pylenie.
- 10) Odpady powstające w wyniku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 4, wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu:
 - a) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach;
 - b) odpady płynne – w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków;
 - c) odpady niebezpieczne należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach (płyny i oleje przepracowane, czyściwa).
- 11) W zakresie regulacji stosunków wodnych ustala się:
 - a) wydzielenie wzdłuż rzeki Czarna Woda oraz jej kanału „H” – wolnego od zabudowy pasa terenu o szerokości min. 3,0m – koniecznego do przeprowadzania prac związanych z konserwacją koryta ciekłu;
 - b) dopuszczalność retencjonowania wody opadowej.

2.

Opinie właściwych organów

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przedłożony do uzgodnienia i zaopiniowania m.in.:

- 1) Prezesowi UKE – zaopiniowano pozytywnie – przy piśmie OWR-WKT-61730-364/12(2) z dnia 11 września 2012r.,
- 2) Wojewodzie Dolnośląskiemu – uzgodniono pozytywnie Postanowieniem Nr 424/Lg/12 z dnia 12 września 2012r.,
- 3) Dolnośląskiemu Zarządowi Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu o. w Legnicy – zaopiniowano w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 4) Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Legnicy – uzgodniono w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 5) Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska we Wrocławiu – uzgodniono pozytywnie Postanowieniem z dnia 14 września 2012r. przy piśmie WPN.610.129.2012.DŚ,
- 6) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu – zaopiniowano pozytywnie – przy piśmie: WSI.410.448.2012.JA z dnia 13 września 2012r.,
- 7) Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej we Wrocławiu – uzgodniono pozytywnie Postanowieniem z dnia 12 września 2012r. przy piśmie ZU/7121/1299/12.

3. **Zgłoszone wnioski i uwagi**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – uwag nie wniesiono.

4. **Wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone**

Postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko nie było prowadzone.

5. **Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu**

Nie przewiduje się propozycji dotyczących ustalenia indywidualnych „metod i częstotliwości prowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu”. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień planu zgodnie z regulacjami zawartymi w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647).

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszków i nr 803/1 obręb Goliszów – jest możliwe, jego ustalenia są zgodne ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. **Załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000,
3. **Załącznik nr 2** – rysunek planu w skali 1:1000.
4. **Załącznik nr 3** – sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
5. **Załącznik nr 4** – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Pyrz