

Uchwała Nr XL/237/2005
Rady Gminy w Chojnowie
z dnia 27 października 2005 r.

***w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru obrębu wsi Jerzmanowice***

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ust.1 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759) oraz art. 14, 15, 20 i 36 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 i Nr 141, poz. 1492), oraz w związku z uchwałami Rady Gminy w Chojnowie nr V/39/2002 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała, Jerzmanowice z dnia 30 grudnia 2002 roku oraz XIX/116/2004 zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Biała, Jerzmanowice z dnia 5 marca 2004 roku po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów Rada Gminy w Chojnowie uchwała co następuje:

§ 1.

Przedmiot uchwały

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Jerzmanowice.
- 2 Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są:
 - 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały,
 - 2) część graficzna sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych zawierającą rysunek planu w skali 1: 2000 - załącznik nr 1,
 - 3) część graficzna sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii map katastralnych zawierającą rysunek planu w skali 1: 5000 - załącznik nr 2,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 3.
 - 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 4.

§ 2.

Określenie terminologii

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) rysunku planu- należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 4) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, jak sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne, do oczyszczania lub gromadzenia ścieków, śmietniki, place postojowe, ogrodzenia oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych, obiekty małej architektury,
- 5) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linie posadowienia najdalej wysuniętej ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej budynku, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m, balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linie, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m, balkonów, galerii, werand, tarasów lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m. Linia ta jest również linią nieprzekraczalną zabudowy dla innych obiektów budowlanych. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 7) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną w części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 8) 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,
- 9) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zajmowaną przez budynki w obrysie zewnętrznym, w tym utwardzone nawierzchnie w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo terenu,
- 10) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 11) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tym ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych,

§ 3.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1 RM - tereny zabudowy zagrodowej

1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich osób budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej,
- d) dopuszcza się adaptację istniejących budynków na usługi oraz realizację nowych budynków usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej dla potrzeb

- prowadzonej działalności gospodarczej o charakterze usługi i obsługi, drobnej wytwórczości i rzemiosła,
- e) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu. Jeżeli jej nie określono obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów szczególnych oraz nie narusza interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 18,0 m,
 - e) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 40°, maksymalnie 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego. Przy realizacji ganków, garaży, zadaszeń, werand dopuszcza się dachy płaskie.
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%.

2 RM1 - tereny zabudowy zagrodowej

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, budynki gospodarcze i inwentarskie dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 30 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - b) w budynku mieszkalnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących bezpośrednio do produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu. Jeżeli nie określono obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów szczególnych oraz nie narusza interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,0 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m,
 - e) geometria dachu - obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40° max 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży werand dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%.

3 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 1) Przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - rozumiana jako budynek wolnostojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich osób budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy - obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu. Jeżeli nie określono - obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażowego ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów szczególnych oraz nie narusza interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
 - d) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 18,0 m,
 - e) geometria dachu - obowiązują dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej minimum 40° maksymalnie 50° . W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży werand dopuszcza się dachy płaskie,
 - f) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50%.

4 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy - obiekty budowlane przy drogach publicznych powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m,
 - c) geometria dachu – obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej min. 35° maks. 50° . Przy realizacji garaży, wiat dopuszcza się dachy płaskie. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50%,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%.

5 US - tereny sportu i rekreacji

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) wiejskie boisko sportowe,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy terenu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dla potrzeb związanych z funkcjonowaniem boiska.

6 RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

- 1) Przeznaczenie:
 - a) obiekty i urządzenia związane z działalnością rolniczą, hodowlaną, ogrodniczą w tym budynki gospodarcze dla hodowli zwierząt oraz przetwórstwa rolno-spożywczego, składy, magazyny,
 - b) dopuszcza się adaptację obiektów oraz realizację nowych budynków z przeznaczeniem na usługi administracji, socjalne oraz lokale mieszkalne,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury dla potrzeb istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków istniejących lub realizacji nowej zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 12,5 m Nie dotyczy urządzeń związanych z produkcją rolniczą, takich jak: silosy, kominy,
 - b) geometria dachu – obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 35°, maksymalnie 50°. W przypadku rozbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie kąta nachylenia i układu połaci dachowych oraz rodzaju pokrycia odpowiednio do budynku rozbudowywanego. Przy realizacji ganków, zadaszeń dopuszcza się dachy płaskie.
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%.

7 R - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych, ustala się ochronę gruntów rolnych o najwyższej przydatności produkcyjnej przed przeznaczeniem ich na cele nierolnicze lub nieleśne, do zalesienia mogą być przeznaczone nieużytki, grunty rolne nieprzydatne do produkcji rolnej i grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz inne grunty nadające się do zalesienia zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy terenów rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla terenów znajdujących się w pasie ograniczeń wzdłuż linii 220 kV obowiązują warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy określone w §10 ust.1.

8 R1 - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych przeznaczone do zalesienia,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń przekątnikowych telekomunikacji umieszczonych na konstrukcji wieżowej,
- 2) Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy terenów rolniczych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

9 R2 - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie większej niż 50 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 9,0 m,
 - b) szerokość elewacji frontowej - maksymalnie 18,0 m,

- c) geometria dachu_- obowiązują dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 40° maksymalnie 50°. Przy realizacji ganków, zadaszeń, garaży dopuszcza się dachy płaskie,
- d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
- e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%.

10 ZP - tereny zieleni urządzonej

- 1) Przeznaczenie – zieleń parkowa wraz z budynkiem pałacu.
 - a) dopuszcza się adaptację budynku na lokale mieszkalne oraz usługi z zachowaniem zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustalonych w planie,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i ciągów pieszych,
 - c) roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów, mogą być wykonywane wyłącznie w sposób nieszkodzący drzewom lub krzewom,

11 WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych

Przeznaczenie terenu – ciek i zbiorniki wodne wraz z urządzeniami towarzyszącymi służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami

12 E- energetyka

- 1) Przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia służące do przetwarzania, przesyłania, magazynowania, dystrybucji energii w tym projektowane i istniejące stacje transformatorowe,
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z przepisami szczególnymi.

13 KD 1 G1/2 – tereny dróg publicznych

- 1) Przeznaczenie terenu – droga krajowa nr 94 klasy "G1/2":
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 25,0 m,
 - b) w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości drogi,
 - c) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń do drogi poza miejscami wyznaczonymi w planie.

14 KD 2 Z1/2 – tereny dróg publicznych

- 1) Przeznaczenie terenu - droga powiatowa klasy "Z1/2" zbiorcza:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 20,0m,
 - b) w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości drogi,
 - c) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi, w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - na terenie zabudowy wsi 8,0 m,
 - poza obszarem zabudowy 20,0m .
 - d) wszelkie projektowane inwestycje w pasie drogowym należy uzgodnić z zarządcą drogi. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień można wystąpić o wydanie zezwolenia wyrażającego zgodę na zajęcie pasa drogowego w celu prowadzenia robót.

15 KD 3 D1/2 – tereny dróg publicznych

- 1) Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy "D1/2" dojazdowa:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0m,

- b) w przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości drogi,
- c) obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Linia zabudowy nie dotyczy budynków stacji transformatorowych. Dopuszcza się ich usytuowanie w odległości 1,5 m od granicy działki. Docelowa wielkość działki będzie określona na etapie projektowania. Stacje słupowe nie wymagają wydzielania działek.
2. W budynkach zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci. W przypadku dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałami o fakturze podobnej w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym.
3. Wymaga się, aby nowa zabudowa gabarytami i sposobem kształtowania bryły była zharmonizowana z zabytkową i odwoływała się do miejscowej tradycji architektonicznej między innymi poprzez stosowanie pokryć dachowych z materiałów tradycyjnych, naturalnych w kolorystykach stonowanych oraz materiałów elewacyjnych z wykluczeniem np.: sidingu. Przy modernizacji obiektów należy wykazać szczególną dbałość o zachowanie historycznych detali architektonicznych.
4. Wykonanie przebudowy, rozbudowy lub kapitalnego remontu obiektów i urządzeń przekraczających dopuszczalne odległości od dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi.
5. Ustala się zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².
6. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej ustala się zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na środowisko i otoczenie. Ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z gromadzeniem złomu i części samochodowych.
7. Dojścia i dojazdy należy zrealizować przed oddaniem budynków do użytkowania oraz zapewnić ich utrzymanie we właściwym stanie techniczno-użytkowym przez okres istnienia obiektów.
8. Ogrodzenie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m. Umieszczanie na ogrodzeniach ostro zakończonych elementów, drutu kolczastego, tłuczonego szkła oraz innych podobnych wyrobów i materiałów jest zabronione. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich.

§ 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Eksploatacja obiektów nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren działki, do której inwestor lub prowadzący instalację ma tytuł prawny.
2. Odpady i ścieki należy zagospodarowywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Ścieki wprowadzane do wód lub do ziemi w ramach zwykłego albo szczególnego korzystania z wód powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami.
3. Przed wykonaniem wykopów obowiązuje zdjęcie warstwy próchniczej ziemi i odpowiednie jej wykorzystanie. Obowiązuje zakaz zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu. Władający powierzchnią ziemi, na której

występuje zanieczyszczenie albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest obowiązany do przeprowadzenia jej kompensacji przyrodniczej.

§ 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1 Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków- wiatrak holenderski XVIII w (numer rejestru 186/L). Obiekt chroniony na mocy przepisów szczególnych. Na prowadzenie prac przy obiekcie zabytkowym należy uzyskać pisemne pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 2 Obiekty zabytkowe w ewidencji zabytków architektury i budownictwa dla których ustala się wymóg konsultowania, uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie przebudowy, rozbudowy, remontów i zmiany funkcji tych obiektów z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Rozbiórki obiektów zabytkowych możliwe są jedynie w przypadku stwierdzenia ich złego stanu technicznego i wykonania odpowiedniej dokumentacji historyczno – architektonicznej. Spis zabytków architektury i budownictwa podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek	Nr rejestru
1.	Jerzmanowice	Pałacyk, ob. dom mieszkalny	nr 11	l. ok. 1890-1910	
2.	„	Park	-	XIX w	
3.	„	Dom mieszkalny	nr 12	pocz. XIX, XX w	
4.	„	Dom mieszkalno-gospodarczy	nr 14	l. 70 XIX w	
5.	„	Zespół mieszkalno-gospodarczy: a) dom mieszkalny b) dom mieszkalno-gospodarczy	nr 24 -	poł. XIX w poł. XIX w	
6.	„	Zespół mieszkalno-gospodarczy: a) dom mieszkalny b) budynek gospodarczy 1 c) budynek gospodarczy 2 d) stodoła	nr 29 - - -	1 poł. XIX, XX w przed poł. XIX w 2 poł. XIX w kon XIX w	
7.	„	Dom mieszkalny	nr 32	1 poł. XIX, k. XIX w	
8.	„	„	nr 55	poł. XIX w	
9.	„	„	nr 58	kon. XIX w	

- 3 Stanowiska archeologiczne - w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie w trakcie prowadzenia prac ziemnych należy zapewnić w rejonach stanowisk nadzór archeologiczny, w razie konieczności należy również przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne. Koszty prac archeologicznych i wykopaliskowych ponosi inwestor. Na tego typu prace należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykaz stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji:

Numer obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
76-18	79	osada		późne średniowiecze XIV-XV
76-18	80	osada		późne średniowiecze XIII-XIV
76-18	81	osada		późne średniowiecze
76-18	82	ślad osadnictwa		późne średniowiecze XIV-XV
76-18	83	ślad osadnictwa		późne średniowiecze
76-18	84	ślad osadnictwa		późne średniowiecze
76-18	85	osada		późne średniowiecze XIV-XV
76-18	3	ślad osadnictwa		epoka kamienia

- 4 Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem jest zobowiązany: wstrzymać wszelkie roboty

mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu lub Wójta Gminy Chojnów.

§ 7.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

- 1 Na terenach użyteczności publicznej obejmujących tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) nośników reklamowych,
 - c) obiektów usługowo-handlowych o powierzchni zabudowy do 35 m²,
 - d) urządzeń technicznych i zieleni.

§ 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

Na obszarze objętym planem nie występują tereny bezpośrednio zagrożone powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- 1 Nie określa się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.
- 2 Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej. Dla dróg dojazdowych oraz drogi wewnętrznej ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m. Dopuszcza się stosowanie ciągu pieszo jezdni - szerokość w liniach rozgraniczających min. 5m, szerokość jezdni min. 3,0m w przypadku dojazdu do maksymalnie trzech działek budowlanych. Na drogach zamkniętych dojazdowych do powyżej trzech działek budowlanych należy stosować place manewrowe o wymiarach min. 20,0 x 20,0 m. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości przeznaczonych w planie na cele budowlane, obowiązują następujące zasady podziału:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych na cele mieszkaniowe nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 600 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej – 350 m²
 - c) minimalna i maksymalna szerokość frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - min. 18m, maks. 35 m,

§ 10.

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

- 1 Ochrona linii energetycznej - wzdłuż linii elektroenergetycznych należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości:
 - 1) 10,0 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu czynnego linii 20 kV,
 - 2) 15,0 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu czynnego linii 110 kV,
 - 3) 70,0 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach) linii 220 kV relacji Mikułowa-Polkowice. Dopuszcza się przebudowę istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV względnie na linię wielotorową, wielonapięciową.
- 2 Dla terenu znajdującego się w obszarze objętym ograniczeniami obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może spowodować uszkodzenie linii,
 - 3) zabrania się lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,
 - 4) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wymagań Polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa”. W tych przypadkach obowiązują uzgodnienia warunków lokalizacji inwestycji z właścicielem przedmiotowej linii.
3. Melioracje podstawowe i szczegółowe - w przypadku kolizji z urządzeniami melioracji podstawowych i szczegółowych planowane zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić w zakresie kolizji z zarządcą cieku. Wzdłuż górnych krawędzi cieków melioracji podstawowych oraz rowów melioracyjnych należy pozostawić wolny od wszelkiej zabudowy pas terenu o szerokości min. 4,0 m dla potrzeb konserwacyjnych. W przypadku odprowadzania wód deszczowych do cieków lub rowów melioracyjnych, dokumentację techniczną doprowadzenia wód należy uzgodnić z zarządcą cieku.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1 Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej stanowiącej część wodociągu grupowego gminy Chojnów uwidocznionej na mapie zasadniczej na warunkach określonych przez zarządcę sieci. W przypadku istotnego wzrostu zapotrzebowania na wodę dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sieci wodociągowej stosownie do zapotrzebowania,
 - 2) w przypadku rozbudowy gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń.
 - 3) właścicielowi gruntu przysługuje prawo do zwykłego korzystania z wód stanowiących jego własność oraz z wody podziemnej znajdującej się w jego gruncie; nie stanowi to prawa do wykonywania urządzeń wodnych bez wymaganego pozwolenia wodnoprawnego.
- 2 Kanalizacja sanitarna :
 - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków na warunkach określonych w przepisach szczególnych. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek likwidacji bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe i przyłączenie odbiorców do systemu kanalizacji sanitarnej,
 - 2) planuje się rozdzielny system kanalizacji grawitacyjnej i ciśnieniowej z zastosowaniem przepompowni lokalnych z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
 - 3) w przypadku rozbudowy sieci dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w

uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i armatury.

3 Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nastąpi poprzez istniejące i projektowane rowy melioracyjne na warunkach określonych przez zarządcę. Dopuszcza się odprowadzenie wód z dachów budynków i powierzchni utwardzonych do gruntu. Jakość wód powinna odpowiadać warunkom określonym w przepisach szczególnych. Każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem.
- 2) planuje się docelowo system krytej kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do kolektorów kanalizacji deszczowej,
- 3) w przypadku rozbudowy sieci dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i armatury.

4 Zaopatrzenie w gaz :

- 1) zaopatrzenie odbiorców w gaz z sieci rozdzielczej, przyłączanie obiektów nastąpi po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia w uzgodnieniu z operatorem sieci,
- 2) do czasu realizacji sieci zaopatrzenie w gaz nastąpi w poprzez dystrybucje butli gazowych lub ze zbiorników gazowych,
- 3) w przypadku rozbudowy sieci dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń.

- 5 Elektroenergetyka - modernizacja i rozwój sieci nastąpi w oparciu o rozbudowę istniejących lub budowę nowych stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych lub napowietrzno-kablowych. Dopuszcza się przebudowę istniejącej dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV względnie na linię wielotorową, wielonapięciową. Projektowane oraz modernizowane sieci należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii po uzyskaniu zgody zarządcy sieci i właścicieli działek, przez które będą prowadzone. Zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną nastąpi z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściciela sieci. W przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, przebudowa linii będzie możliwa po uzyskaniu warunków na przebudowę tych linii i zawarciu stosownej umowy z zarządcą sieci na usunięcie kolizji. Koszt przebudowy ponosi wnioskujący o zmianę. Zawarcie umowy na przyłączenie do sieci i umowy sprzedaży energii elektroenergetycznej nastąpi jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru.

6 Telekomunikacja:

- 1) podłączenie do sieci nastąpi na warunkach określonych przez zarządcę sieci w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej oraz w oparciu o centrale zlokalizowaną poza obszarem objętym planem. Ewentualna zmiana przebiegu sieci nastąpi za zgodą i na warunkach zarządcy sieci. Koszty przebudowy ponosi wnioskujący o zmianę. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i remontowe w obrębie sieci powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci,
- 2) w przypadku rozbudowy sieci dopuszcza się jej prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi lub na terenach nieruchomości w uzgodnieniu z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji -

- inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót. Obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń,
- 3) Zaopatrzenie w ciepło nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Zaleca się stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lub zasilanych energią elektryczną. Dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych zanieczyszczeń powietrza określonych w przepisach szczególnych.
- 7 Gospodarka odpadami:
- 1) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) ustala się wymóg wprowadzania zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem.
- 8 Komunikacja:
- 1) dla drogi krajowej nr 94 projektuje się uzyskanie parametrów klasy G – droga główna. W związku z powyższym należy ograniczyć ilość włączeń do w/w drogi. Lokalizacje nowych zjazdów należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - 2) na umieszczenie urządzeń lub prowadzenie prac w obrębie pasa drogowego inwestor winien przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót uzyskać zgodę na wejście na grunt oraz decyzję na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi,
 - 3) miejsca postojowe i parkingowe - obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora według wskaźnika:
 - a) 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 8 miejsc konsumpcyjnych.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem udostępnienia gruntu dla realizacji celów określonych w planie.

§ 13.

Przepisy końcowe

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.