



## UCHWAŁA NR XXIII/110/16 RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA

z dnia 28 czerwca 2016 r.

### w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), 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 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, po stwierdzeniu że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnowa, uchwała się co następuje:

#### Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu zawarte są:

1) w tekście uchwały;

2) w rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik 2 – „Sposób realizacji i zasady finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy”;

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

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

1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 1 ust. 1;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony właściwym symbolem;

6) **liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadzić co najmniej 50% długości elewacji frontowej projektowanego budynku, a pozostała część elewacji frontowej nie może tej linii przekraczać (garaże wbudowane w bryłę budynku wliczają się w długość jego elewacji frontowej). Linia nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej oraz może zostać przekroczona wyłącznie o wysunięte względem elewacji o nie więcej niż 0,5 m – okapy i gzymsy;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elementy zabudowy nie mogą przekraczać. Linia nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w całości w gruncie, budowli i urządzeń

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawarte są w § 7 uchwały.

3. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej. Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania tych terenów zawarte są w § 7 uchwały.

4. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach:

- 1) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia  $Q 0,2\%$ );
- 2) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (zasięg zalewu wody o prawdopodobieństwie przewyższenia  $Q 1\%$ ) – stanowiącego obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

5. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wymienionego w ust.4 pkt 2 obowiązują przepisy odrębne (zakazy) wynikające z ustawy Prawo wodne.

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

1. Ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości nowoprojektowanych budynków od wskazanych na rysunku planu drzew do zachowania, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącego pomnika przyrody.

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

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez sieć istniejących i projektowanych ulic wewnętrznych, dojazdowych, lokalnych, zbiorczych i głównych.

2. Wyznacza się tereny pasów drogowych, oznaczone dla:

- 1) drogi lokalnej – KD L;
- 2) drogi dojazdowej – KD D;
- 3) drogi wewnętrznej – KDW.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (nie wyznaczonych na rysunku planu), w sposób będący konsekwencją układu optymalnego dla obsługi planowanego zagospodarowania na poszczególnych terenach. Minimalna szerokość dróg wewnętrznych 4,0m.

4. Minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1m.p./50m<sup>2</sup> p.u.;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
  - a) obiekty handlowe: 1 m.p./40m<sup>2</sup> p.u., ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 sklep,
  - b) biura i obiekty administracji: 1 m.p./40m<sup>2</sup> p.u.,
  - c) obiekty gastronomii, kluby: 1 m.p./50m<sup>2</sup> p.u.,
  - d) usługi turystyczne: 1 m.p./50m<sup>2</sup> p.u.,
  - e) przychodnie i praktyka lekarska oraz obiekty usługowe pozostałe: 1 m.p./100 m<sup>2</sup> p.u.

5. Miejsca do parkowania należy realizować na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

6. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń § 12 ust.5 w zakresie wymogu realizacji miejsc postojowych na terenie i w granicach nieruchomości na których zostanie zrealizowany obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, w przypadku uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, miejsc postojowych w przylegającym do granic działki budowlanej pasie drogowym oraz zlokalizowanych poza obszarem zamieszkiwania miejsc parkingowych i garaży.

7. Na całym obszarze objętym planem, liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z zasadami określonymi przepisami szczególnymi.

- f) w pasach technologicznych ww. linii elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zmiana w istniejącym zagospodarowaniu terenu oraz nasadzenia zieleni wysokiej – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - g) ustalone w powyższy sposób szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,
  - h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, przebudowa istniejących linii i urządzeń będzie możliwa – na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
  - i) w granicach obszaru objętego planem, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wykluczeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru. Realizację i eksploatację ww. urządzeń dopuszcza się wyłącznie na potrzeby zasilania zainwestowania realizowanego w granicach obszaru objętego planem;
- 5) sieci gazowej – zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej. Przyłączenie obiektów na zasadach określonych w Prawie energetycznym oraz rozporządzeniach wykonawczych do tej ustawy;
  - 6) sieci ciepłowniczej – dopuszcza się możliwość doprowadzenia sieci ciepłowniczej do projektowanych i istniejących obiektów;
  - 7) sieci telekomunikacyjnej – dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci oraz lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

### **Rozdział 3.**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYZNACZONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**

### **§ 14. Ustalenia dla terenu 1KD L1/2 :**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej (pas drogowy ulicy Bartosza Głowackiego);
- 2) teren położony: częściowo w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta, częściowo w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz w całości w obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 3) szerokość w linach rozgraniczających – od 5,0 m do 10,0 m zgodnie z parametrem podanym na rysunku planu;
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

### **§ 15. Ustalenia dla terenu 2MW,ZP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zieleni urządzonej;
- 2) teren stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków zagospodarowania nieruchomości przy ulicy Legnickiej;
- 3) nie dopuszcza się zabudowy terenu;
- 4) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7.

### **§ 16. Ustalenia dla terenu 3UP,U:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług publicznych; teren zabudowy usługowej komercyjnej;
- 2) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 3) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się wyłącznie usługi z zakresu ochrony zdrowia, odpłatnego leczenia w formie gabinetów i przychodni, usługi realizowane w ogólnym interesie społecznym w dziedzinach zdrowia i opieki społecznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:

- a) budynek przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12, będący zabytkiem ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków – do zachowania,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,
  - g) nie dopuszcza się zabudowy gospodarczej i garaży wolnostojących;
- 5) charakterystyka zabudowy wzdłuż ulicy Legnickiej:
- a) dla istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12 obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust.6,
  - b) dopuszcza się nową zabudowę w postaci rozbudowy istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12 lub w postaci nowej kamienicy,
  - c) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejącej przychodni rejonowej, w tym geometria dachu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
  - d) ilość kondygnacji nadziemnych – 4 w tym poddasze użytkowe,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy to wysokość budynku przychodni przy ul. Legnickiej 12,
  - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - g) ustala się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem obowiązującej linii zabudowy,
  - h) dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) charakterystyka zabudowy wzdłuż ulicy Kazimierza Wielkiego:
- a) zabudowa zwarta lub wolnostojąca – z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3, w tym poddasze użytkowe,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - e) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3,
  - f) układ dominującej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy prowadzonej w odległości 3,0m od linii rozgraniczającej teren SKDW;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczona jako kontynuacja linii zabudowy istniejącego budynku przychodni rejonowej przy ul. Legnickiej 12;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna:
- a) po linii rozgraniczającej teren 7KD D1/2,
  - b) w odległości 3,0m – od linii rozgraniczającej teren SKDW (na odcinku wskazanym na rysunku planu),
  - c) po linii rozgraniczającej prowadzonej po granicach działek nr 212/5 i 212/7.

#### § 17. Ustalenia dla terenu 4MW:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren 4MW stanowi rezerwę na docelowe polepszenie warunków kamienic mieszkalnych przy ulicy Legnickiej;
- 3) nie dopuszcza się innej nowej zabudowy terenu, niż wiaty i altany ogrodowe;

- 4) tereny położone w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 5) dopuszcza się zachowanie garaży istniejących na działkach nr 214/11 i 214/12 oraz dopuszcza się ich przebudowę i modernizację, a także w przypadku ich rozbiórki – budowę nowych garaży wykonanych jako murowane i otynkowane, wiat samochodowych o konstrukcji murowanej (z dopuszczeniem konstrukcji drewnianej) lub realizację miejsc postojowych. W przypadku przebudowy garaży, dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe oraz dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych min.30° - max.45°;
- 6) zasady zagospodarowania terenu i charakterystyka zabudowy (nie dotyczy terenu działek nr 214/11 i 214/12 zabudowanych garażami):
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,25,
  - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - c) maksymalna intensywności zabudowy – 0,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalną liczbę miejsc do parkowania należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,
  - f) dopuszcza się możliwość lokalizacji wiat i altan ogrodowych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0m,
  - h) wiaty i altany ogrodowe dopuszcza się wyłącznie o konstrukcji drewnianej, zaleca się zastosowanie ścian ażurowych,
  - i) pozostałe zasady kształtowania zabudowy w tym geometria dachu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 7 ust.3.

#### **§ 18. Ustalenia dla terenu 5KDW:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: miejsca postojowe;
- 3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 4) szerokość w linach rozgraniczających – min. 5,0 m zgodnie z parametrem podanym na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo – jezdni.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu 6MN,MW,U,ZP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren zabudowy usługowej komercyjnej; teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: garaże wyłącznie wbudowane w dany budynek mieszkalny lub usługowy w kondygnacji parteru lub jako podziemne;
- 3) teren położony w obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego kształtowanego do 1945 r. oraz obszarze OW obserwacji archeologicznej – obowiązują ustalenia § 7;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
  - c) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) należy zlokalizować min. 2 miejsca do parkowania na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (1 miejsce w garażu liczone jest jako 1 miejsce do parkowania) i zrealizować je w obrębie danej działki budowlanej,
  - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej należy ustalić w oparciu o ustalenia § 12,