



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 26 marca 2020 r.

Poz. 2312

### UCHWAŁA NR XX.151.2020 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 20 marca 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą nr XLII.259.2017 z dnia 27 października 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26.08.2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r., Rada Gminy Chojnów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 4.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, w tym handlu i rzemiosła, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 4) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleń.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy: budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość zabudowy: do 10 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;
- 4) kolorystyka elewacji: elewacja w kolorach pastelowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości 6 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,50,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 25%;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”, dla którego należy uwzględnić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych dotyczących obszaru.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych; sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu;
- 8) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległą drogę wewnętrzną położoną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
  - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach,
  - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:

- co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
- co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

9. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze zabytkowego historycznego układu ruralistycznego wsi Rokitki, ujętego w wykazie zabytków, dla którego przy sytuowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić kontekst urbanistyczny i kulturowy obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie skali, bryły, gabarytów oraz użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do miejscowej historycznej zabudowy.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

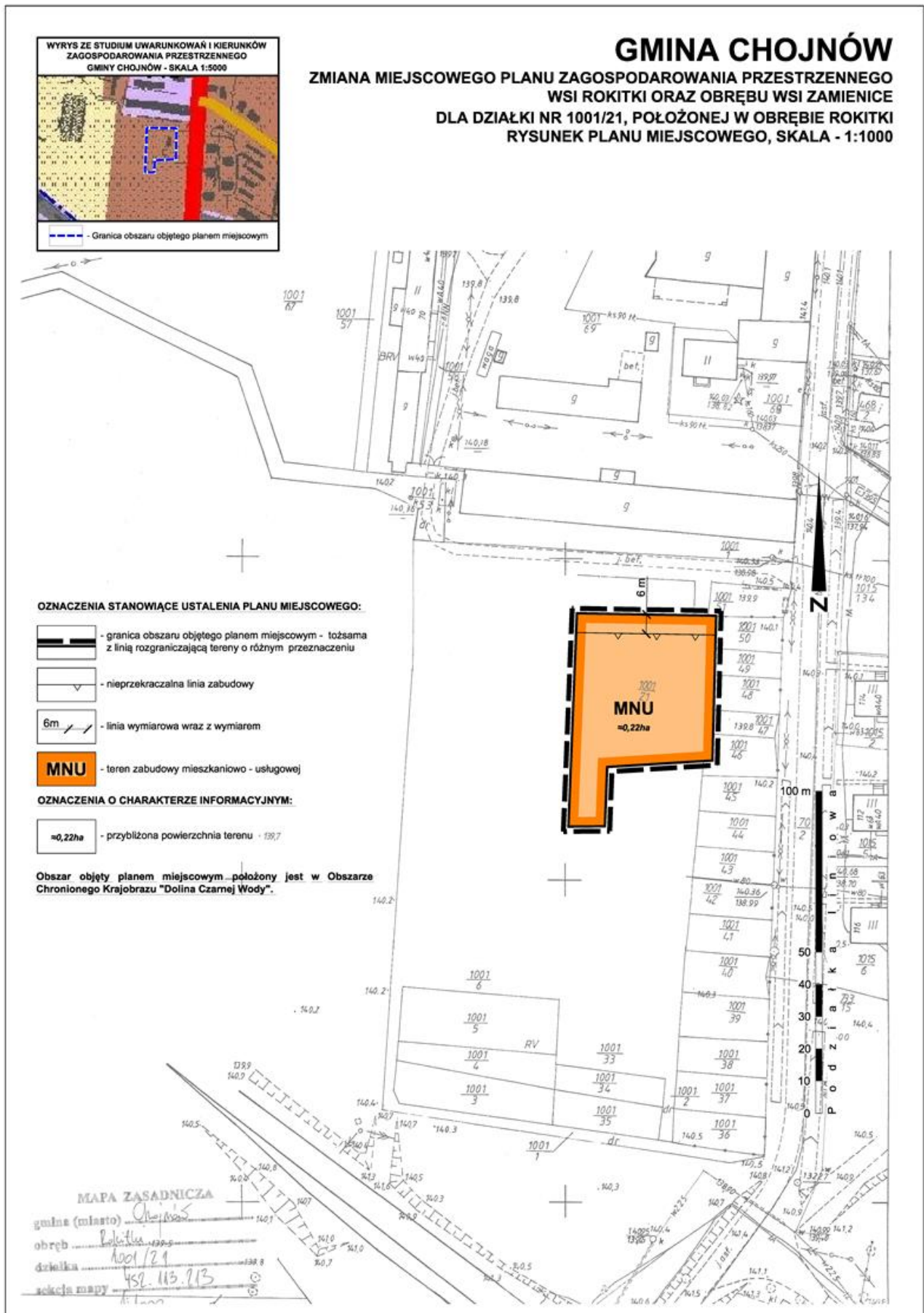
§ 7. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Chojnów:  
*B. Styrkowiec*

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XX.151.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 20 marca 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX.151.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 20 marca 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki**  
**oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki.**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono uwag.

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag i wniosków.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX.151.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 20 marca 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice dla działki nr 1001/21, położonej w obrębie Rokitki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego. Nie wyznaczono terenów dla lokalizacji gminnych dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się konieczności wykupów nieruchomości oraz nakładów finansowych związanych z budową dróg oraz sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.