



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 sierpnia 2020 r.

Poz. 4746

UCHWAŁA NR XXIV.180.2020 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 7 sierpnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV.110.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 października 2019 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała, 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 dla obszaru obrębu wsi Biała, 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) 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, niepowodujących 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;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 5) symbol identyfikacyjny terenu;
- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) KDD - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, dla terenu 1-MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

2. Działalność usługowa na terenie 1-MNU nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. Dla ochrony zabytków archeologicznych ustala się postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 9.

7. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, 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, z zastrzeżeniem ust. 9.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 9. 1. Ustala się lokalizację drogi publicznej - klasy dojazdowej 2-KDD.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi publicznej, o której mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.

3. Obsługa komunikacyjna terenu w obszarze objętym planem miejscowym z przyległej drogi publicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach,
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - a) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) co najmniej 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy: wolno stojący;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszka-no-usługowych: 10 m,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
- c) dla budowli: 10 m;

3) forma dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych i mieszka-no-usługowych: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy;
- b) dla budynków gospodarczych i garaży: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym; dopuszcza się dachy płaskie.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDD;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działki budowlanej:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,60,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 30%.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje szerokość 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

Rozdział 8. Ustalenia końcowe

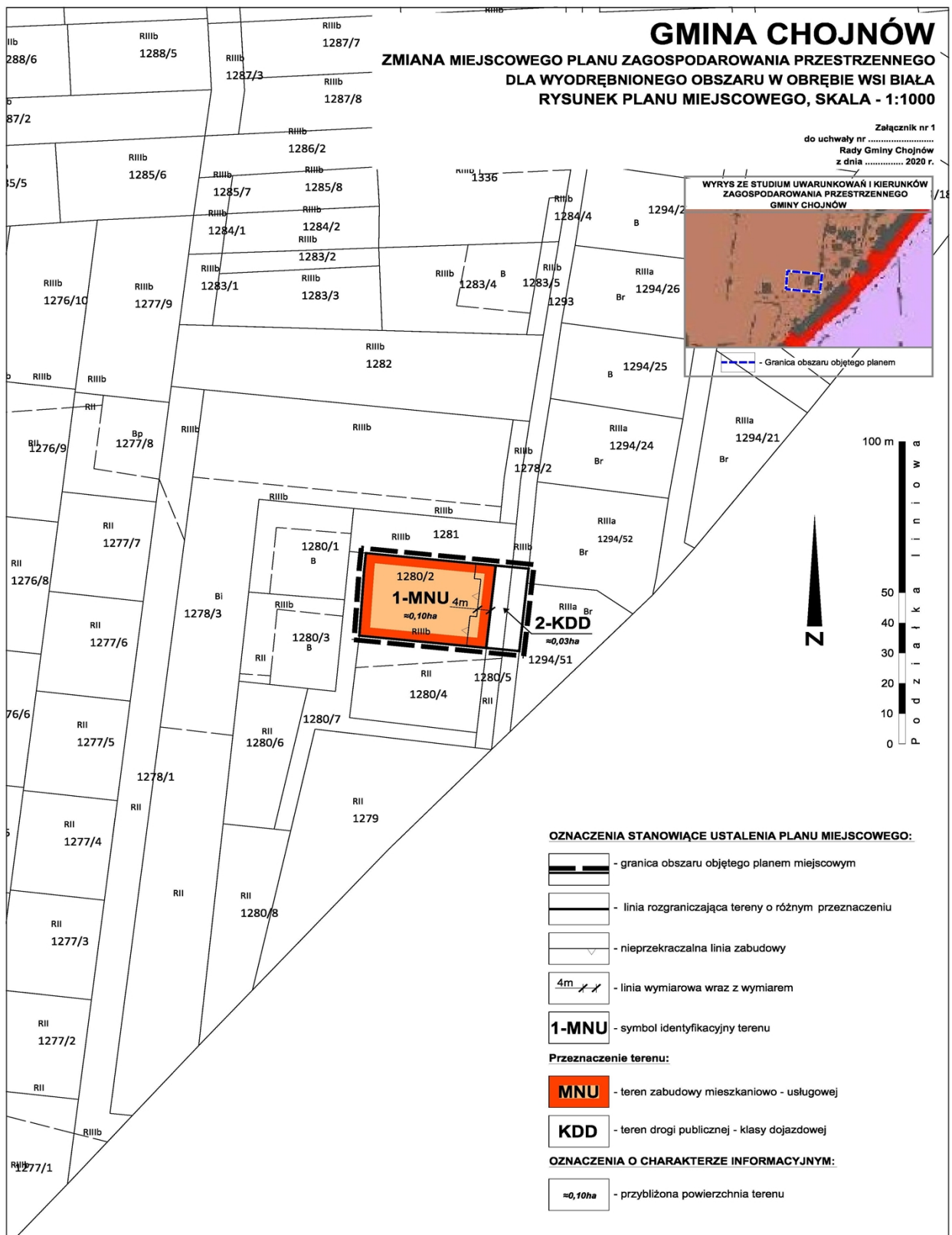
§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Chojnów:
Bogdan Styrkowiec

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV.180.2020
Rady Gminy Chojnów z dnia 7 sierpnia 2020 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV.180.2020
Rady Gminy Chojnów z dnia 7 sierpnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV.180.2020
Rady Gminy Chojnów z dnia 7 sierpnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała 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.