



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 października 2020 r.

Poz. 5504

### UCHWAŁA NR XXV.183.2020 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 29 września 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Konradówka**

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. 713 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 X.89.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Konradówka, 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 sierpnia 2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r. i uchwałą nr XXV.182.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Konradówka, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

§ 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 powodzią 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) aktywność gospodarcza i / lub elektrownia fotowoltaiczna – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, rzemieślniczą, magazynową, składową oraz usługi, w szczególności z zakresu handlu hurtowego i detalicznego i / lub elektrownię fotowoltaiczną, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem odpadów;
- 2) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 4) 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, wiatrołapów, pochylni i schodów wejściowych do budynków, terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 6) zielen izolacyjna – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni wysokiej i niskiej ograniczające potencjalne oddziaływanie na tereny sąsiednie inwestycji realizowanych na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 7) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć urządzone i zakomponowane zespoły zieleni niskiej i wysokiej o walorach krajobrazowych.

§ 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) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 7) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) przeznaczenie terenu:
  - a) AG/E – teren aktywności gospodarczej i / lub elektrowni fotowoltaicznej,
  - b) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
  - c) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

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 8 lit. a 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, zieleni urządzona.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Ustala się granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.

2. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy uwzględnić pasy technologiczne w odległości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV;
- 3) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustalenia pkt 1 tracą moc.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 7. Ustala się granice strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 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°.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

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

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

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych 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, 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, 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 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 10. 1. Ustala się lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2-KDL.

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

3. Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez projektowaną drogę lokalną 2-KDL posiadającą dostęp do drogi krajowej nr 94.

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 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy na jednej zmianie,
  - b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska;
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
  - a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1-AG/E ustala się przeznaczenie: teren aktywności gospodarczej i / lub elektrowni fotowoltaicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy produkcyjnej przekraczającej 100 kW.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków 25 m,
  - b) dla budowli 50 m.
- 2) forma dachu:
  - a) dachy płaskie,
  - b) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 1,00,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
  - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 80%;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-ZI** ustala się przeznaczenie: teren zieleni izolacyjnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 12 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia końcowe**

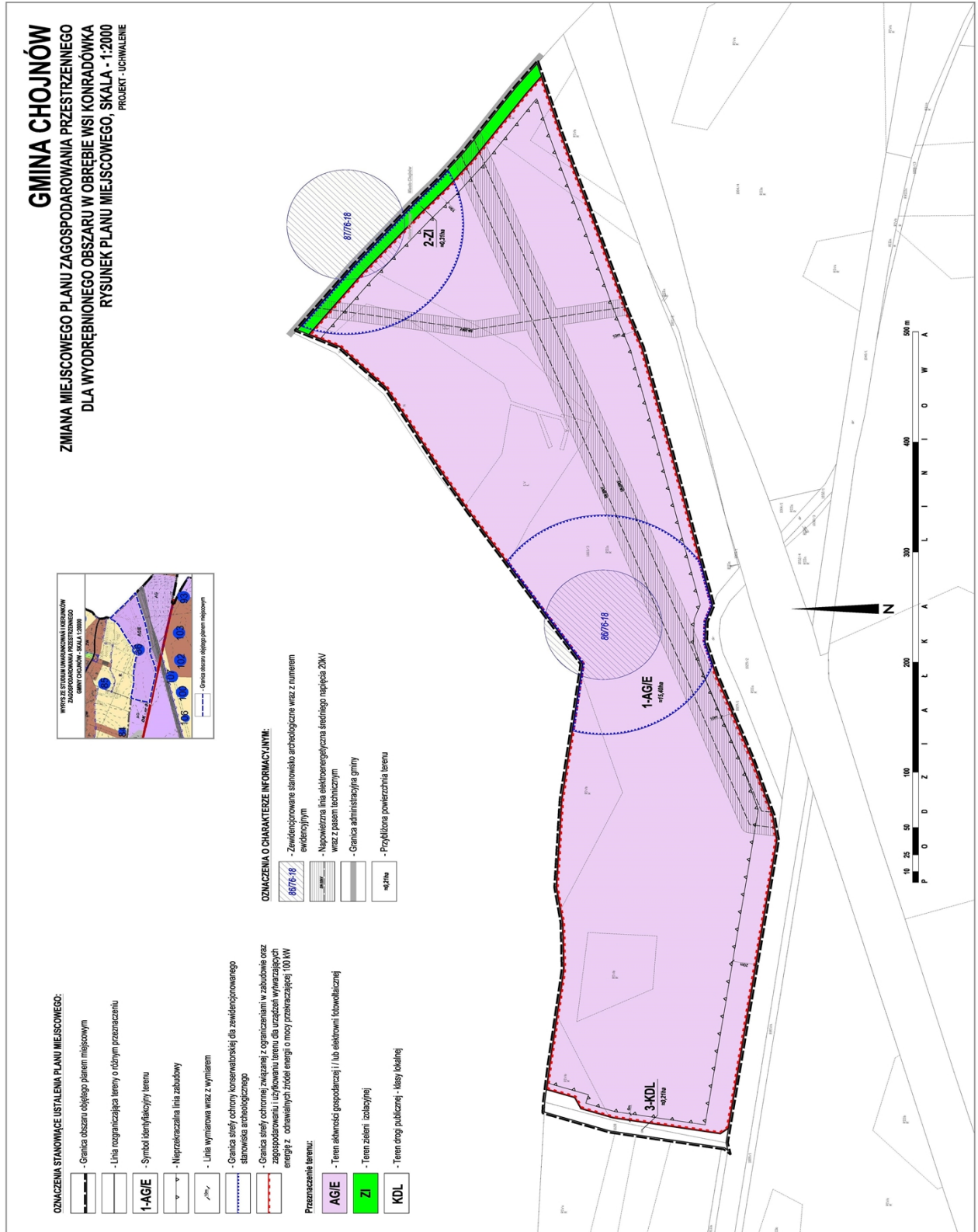
§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

§ 16. 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 XXV.183.2020  
 Rady Gminy Chojnów  
 z dnia 29 września 2020 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV.183.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 29 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

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

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

Mając na uwadze powyższe odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV.183.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 29 września 2020 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji zapisanych zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Konradówka 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się wydatki gminy związane z budową drogi publicznej klasy lokalnej należącej do zadań własnych gminy, będące następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego. Nie przewiduje się konieczności wykupów nieruchomości oraz nakładów finansowych związanych z budową dróg należących do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

Przewidywanymi źródłami finansowania poprzez gminę będą: dochody własne gminy, dotacje, fundusze Unii Europejskiej, pożyczki preferencyjne, udział innych podmiotów.