



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 sierpnia 2016 r.

Poz. 4001

UCHWAŁA NR XXVI.158.2016 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 26 sierpnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) oraz w związku z uchwałą nr XI.58.2015 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów, oraz uchwałą nr XXI.127.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 marca 2016 r. zmieniającą uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów, 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., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia dla całego obszaru objętego zmianą planu

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów, zwaną dalej planem.

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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) 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 pochylenia 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) obsługa komunikacji samochodowej – obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe, handel detaliczny, usługi z zakresu hotelarstwa (motele) i gastronomii;
- 4) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 5) zabudowa usługowa i obsługa komunikacji samochodowej – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej i obsługi komunikacji samochodowej, z wykluczeniem sytuowania składów opału, skupów złomu oraz działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 6) zieleń o charakterze izolacyjnym – należy przez to rozumieć urządzone zespoły zieleni wysokiej i niskiej ograniczające negatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie realizowanego na podstawie ustaleń planu zagospodarowania terenu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) część terenu, na której obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze izolacyjnym;
- 6) miejsce wskazania szerokości drogi w liniach rozgraniczających,
- 7) przeznaczenie terenów:
 - a) UKS – teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej,
 - b) KDGP – teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleń oraz obiekty małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Ustala się obowiązek zagospodarowania części terenu 1-UKS zielenią o charakterze izolacyjnym, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 22 m, po 11 m od osi linii w obu kierunkach, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, lub z ujęć indywidualnych z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Działu II 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. W zakresie komunikacji publicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się teren 2-KDGP - teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 94);
- 2) wyznacza się tereny 3-KDD, 4-KDD - tereny dróg publicznych - klasy dojazdowej.
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące dróg publicznych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 sformułowano w ustaleniach Działu II.

2. Obsługa komunikacyjna terenu 1-UKS z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 3 i ust. 4.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1-UKS poprzez tereny przyległe.

4. Wyklucza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenu 1-UKS z drogi krajowej nr 94.

5. 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,
 - b) co najmniej 1 stanowisko 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:
 - 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.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1-UKS** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji samochodowej.

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

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 3 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 2) wymiar pionowy budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 15 m;
- 3) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 15 m;

4) obowiązują dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie oraz dachy kolebkowe.

3. 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, odpowiednio:

- a) w odległości 25 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDGP,
- b) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 3-KDD, 4-KDD,
- c) w odległości nie mniejszej niż 10 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem,
- d) w odległości nie mniejszej niż 10 m od południowej granicy obszaru objętego planem,
- e) w odległości nie mniejszej niż 10 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem;

2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,50,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 60%;

3) dopuszcza się wydzielanie wspomagających dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDGP** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment pasa drogowego drogi krajowej nr 94).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 5 m.

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

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3-KDD, 4-KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązuje szerokość 18 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

DZIAŁ III. Ustalenia końcowe

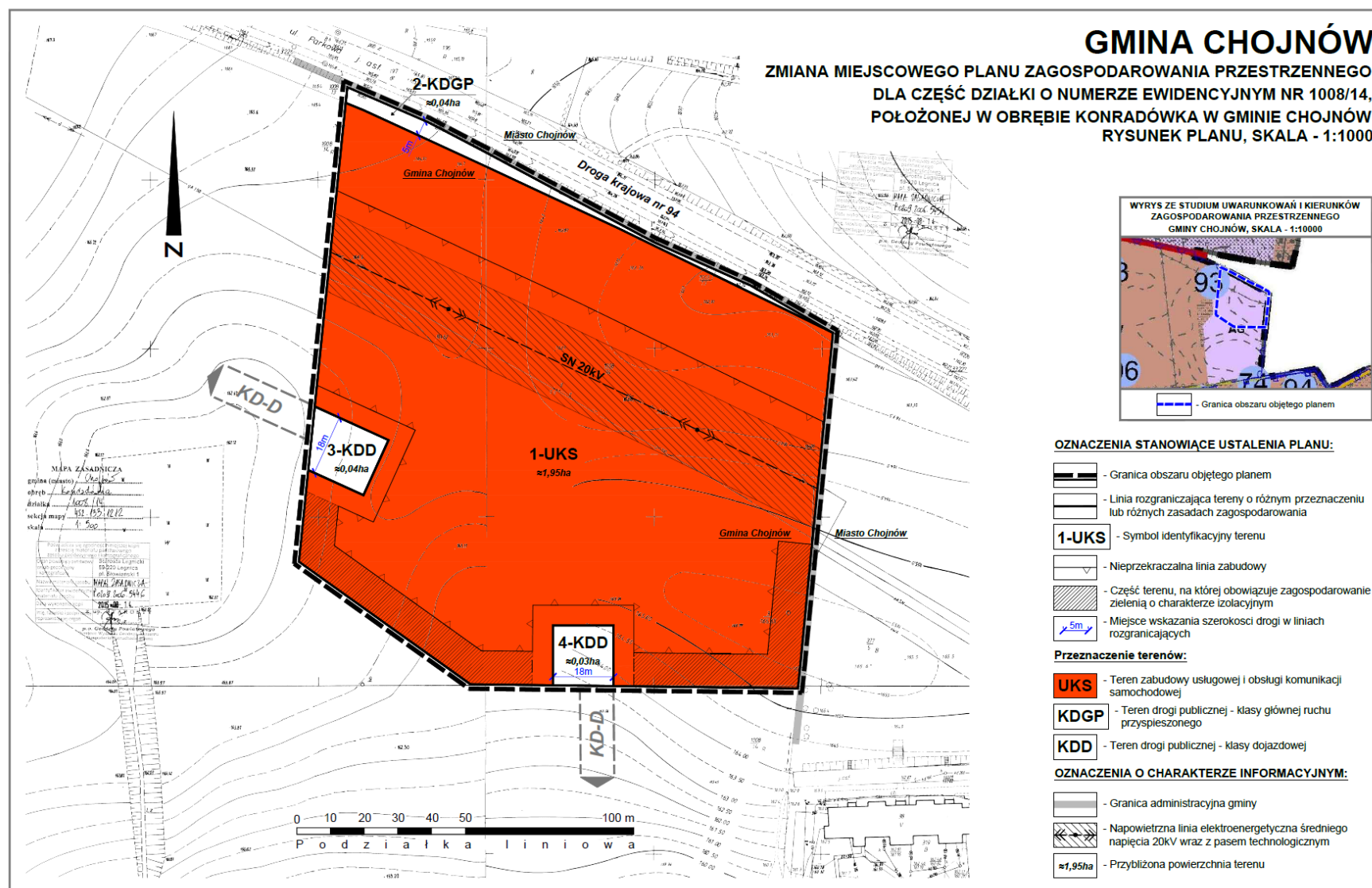
§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 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:
B. Styrkowiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI.158.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVI.158.2016
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) Rada Gminy Chojnów, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag do, wyłożonego do publicznego wglądu, projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów

1. Uwaga nr 1 wniesiona przez Pana Henryka Słotwińskiego w dniu 11.02.2016 r.

Uwaga dotycząca niezetelności i poprawności przygotowania i zawartości procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w związku z procedurą uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Postępowanie w sprawie Strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy.

Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 2, 3 i 4, art. 46 pkt 1 i art. 54 ust. 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 353) zapewniono możliwość udziału społeczeństwa oraz organizacji ekologicznych w postępowaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej uchwalenia ww. zmiany planu miejscowego, poprzez publikację ogłoszeń prasowych, wywieszenie obwieszczeń na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej ogłoszeń dotyczących przystąpienia do opracowania i wyłożenia do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Ponadto projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu.

2. Uwaga nr 2 wniesiona przez Pana Dariusza Morawskiego w dniu 12.02.2016 r.

Uwaga dotycząca odrzucenia projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów.”

3. Uwaga nr 3 wniesiona przez Pana Henryka Słotwińskiego i Pana Mariusza Żukowskiego w dniu 12.02.2016 r.

Uwaga w formie listy pytań oraz tez dotyczących treści prognozy oddziaływania na środowisko, treści projektu planu miejscowego oraz innych zagadnień niezwiązanych z procedurą sporządzenia zmiany planu miejscowego.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi:

Forma oraz treść uwagi wykracza poza zakres uwag określony w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVI.158.2016
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów 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 2016 r., poz. 446) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się nakładów finansowych związanych z budową sieci infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu utrzymania i budowy gminnych dróg publicznych 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.