



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 listopada 2020 r.

Poz. 6044

### UCHWAŁA NR XXVI.200.2020 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 28 października 2020 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb 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. 713), 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 XX.150.2020 z dnia 20 marca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb 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 sierpnia 2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XXV.182.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r. i uchwałą nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy Chojnów uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb 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 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) 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.

**§ 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) U - teren zabudowy 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.

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. a dopuszcza się realizację:

- 1) miejsc postojowych i placów manewrowych dla samochodów;
- 2) dojazdów i dojazdów;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 4) zieleni urządzonej i placów zabaw;
- 5) obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład 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-U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Na powierzchniach biologicznie czynnych obowiązuje zagospodarowanie zielenią.

## **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, niepowodujących 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 dróg publicznych - klasy dojazdowej 2-KDD, 3-KDD.
2. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.
3. Obsługa komunikacyjna terenu w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych, 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 1 stanowiska postojowego na jednego zatrudnionego;
  - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

## **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 m<sup>2</sup>;
  - 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-U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy 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 usługowych: 12 m,
  - b) dla budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
  - c) dla budowli: 12 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 25 do 45 stopni, kryte dachówką matową, blachodachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających z terenami 2-KDD, 3-KDD;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działki budowlanej:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 1,00,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%.

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

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **2-KDD, 3-KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

2. Dla terenu 2-KDD obowiązuje szerokość 10 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dla terenu 3-KDD obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 10 m zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

## **Rozdział 8.** **Ustalenia końcowe**

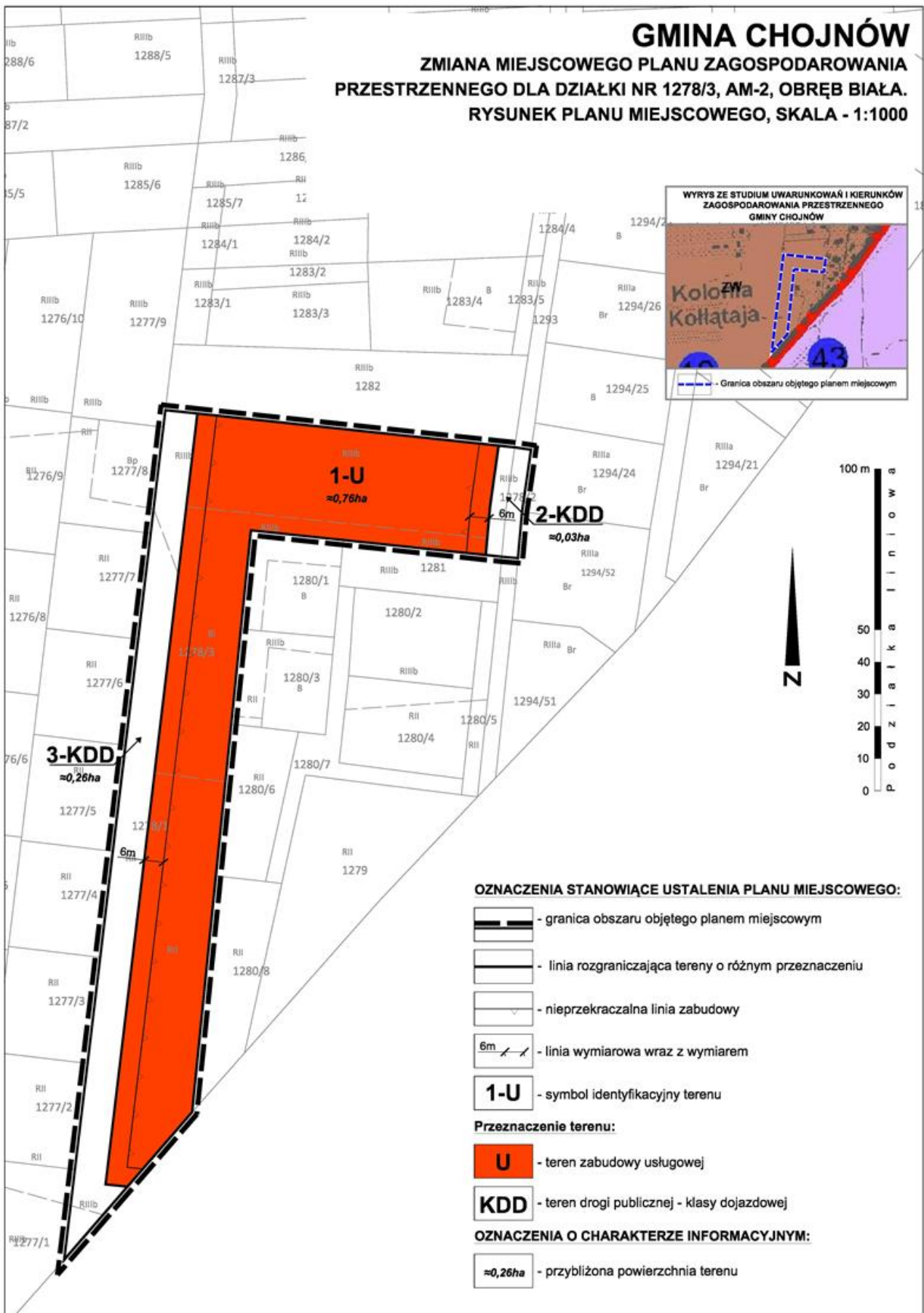
§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 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 Styrcowicz**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVI.200.2020  
 Rady Gminy Chojnów  
 z dnia 28 października 2020 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI.200.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 28 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu**  
**projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb Biała**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb Biała 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 XXVI.200.2020  
Rady Gminy Chojnów  
z dnia 28 października 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1278/3, AM-2, obręb 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się wydatki gminy związane z budową żłobka gminnego, który jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

Nie przewiduje się konieczności wykupów nieruchomości oraz nakładów finansowych związanych z budową dróg należących do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy żłobka wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną będzie się odbywało z budżetu gminy.

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