



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 grudnia 2020 r.

Poz. 6700

UCHWAŁA NR XXVII.210.2020 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 26 listopada 2020 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713, 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XVI.125.2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Witków, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Witków, zwany 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) 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 pochylenia głównych połaci dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym linia ta nie dotyczy:
 - a) elementów wystroju elewacji takich jak: gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) okapów oraz elementów odwodnienia dachów,
 - c) tarasów, pochylni i schodów wejściowych do budynków,
 - d) elementów dociepleń elewacji,
 - e) podziemnych części budynków i budowli,
- f) terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej (w tym usług, rekreacyjnych, hotelarskich oraz agroturystyki), z wykluczeniem sytuowania stacji paliw, składów opału, skupu surowców wtórnych oraz prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 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 OW ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) przeznaczenie terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - c) R - teren rolniczy,
 - d) KDD - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej,
 - e) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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

3. W ramach przeznaczeń terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a, b 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, dystrybucyjne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia budowlane, zieleń.

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 odpowiednio dla terenów:

- 1) 1-MN, 2-MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 3-MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

2. Dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego, zlokalizowanych niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz odbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. W obszarze objętym planem występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne nr 8/23/76-17, w obrębie którego wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefę OW ochrony zabytków archeologicznych, oznaczona na rysunku planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

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 KDD.

2. Ustala się lokalizację dróg wewnętrznych KDW.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Dla terenu 3-MNU dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m.

6. 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 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1,2 stanowiska postojowego na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1-MN** do **2-MN** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) układ zabudowy: wolnostojący, bliźniaczy,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: 10 m,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: 6 m.
- 3) forma dachu:
 - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, dwuspadowe lub dachy jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 55 stopni, kryte dachówką matową lub innym materiałem w kolorze ceglonym, szarym, grafitowym i czarnym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,
 - b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni lub płaskie, kryte dachówką matową lub innym materiałem w kolorze ceglonym, szarym, grafitowym i czarnym;

3. Dla terenów, o których 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 0,01 do 0,50,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 30%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m².

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-MN/U** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

1) układ zabudowy: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe w układzie wolnostojącym;

2) wysokość zabudowy: do 12 m;

3) forma dachu:

- a) dla budynków usługowych i mieszkalno-usługowych: dowolna,
- b) dla budynków mieszkalnych: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 55 stopni, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy;
- c) dla garaży: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni lub płaskie.

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;

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

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,75,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%;

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m².

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-R** ustala się przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **5-KDD**, **6-KDD** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:

- 1) 5 m – dla terenu 5-KDD;
- 2) 7 m – dla terenu 6-KDD.

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **7-KDW**, **8-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:

- 1) 4 m – dla terenu 7-KDW;
- 2) 6 m – dla terenu 8-KDW.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

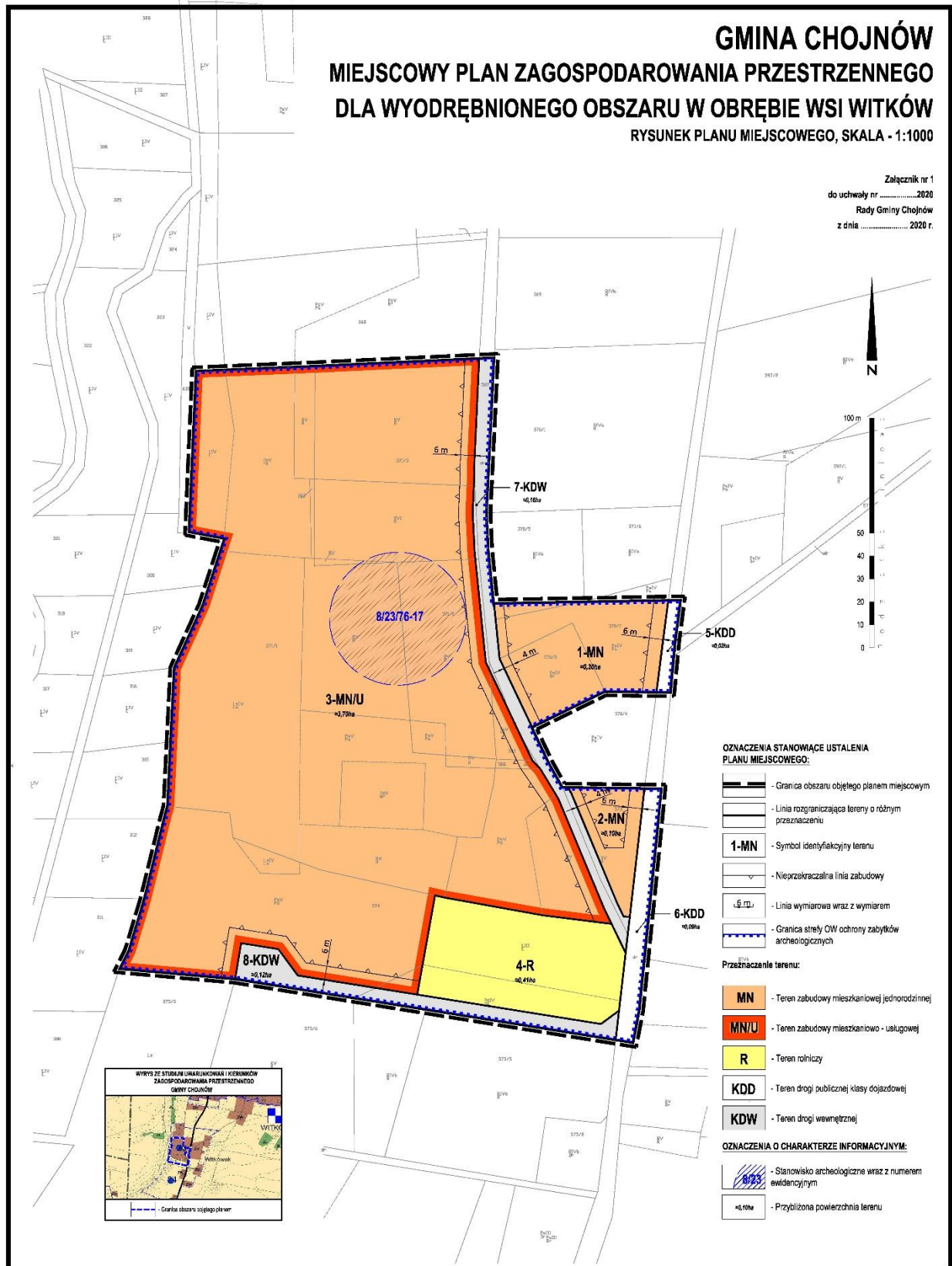
§ 16. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

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

§ 18. 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 XXVII.210.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 listopada 2020 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVII.210.2020
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 listopada 2020 r.

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

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Witków 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 XXVII.210.2020
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 listopada 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Witków. 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 2020 r., poz. 713 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie przewiduje się wydatków gminy związanych z realizacją inwestycji 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 potencjalnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym będzie odbywało się z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno-prywatne na podstawie stosownych umów.

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