



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 24 kwietnia 2017 r.

Poz. 2104

UCHWAŁA NR XXXIV.201.2017 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208, położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.290.2013 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów", przyjętego Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI.157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Chojnów uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów, zwanego dalej „planem”, wraz z :

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, które powinno dominować na danym terenie;

- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, inne niż przeznaczenie podstawowe, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 7) **symbolu** – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich funkcje i sposób zagospodarowania określony w niniejszej uchwale;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

§ 3. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) granica historycznych układów ruralistycznych;

7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **U/MN** – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej.

§ 6. W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, w tym również oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe itp.;
- 5) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
 - b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 7. 1. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) dopuszczony poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

§ 8. W zakresie zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefę ochrony konserwatorskiej podstawowej oraz granicę historycznych układów ruralistycznych.
- 2) Na obszarze, o którym mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdnego, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;

§ 10. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie **infrastruktury technicznej** z sieci istniejących i projektowanych.

2. Podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem, stanowi droga publiczna klasy dojazdowej **1KDD**, wraz z drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

3. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) w granicach planu dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

4. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną**:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej.

5. W zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 %.

8. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się doprowadzenie wody poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

9. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- 3) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

10. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;
- 2) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia z wyłączeniem dróg i placów postojowych.

11. Dopuszcza się wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

12. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc do parkowania** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie,
- 3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza drogami publicznymi oraz oznaczonymi strefami ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów w formie garaży oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania;

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią 90⁰, z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30⁰.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się ich odbiór na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone.

2. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, zabudowa usługowa i mieszkaniowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie.

3. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej.

4. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 50 % powierzchni przeznaczonej pod przeznaczenie podstawowe.

6. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dachy o nachyleniu połąci od 30° do 45° lub dachy płaskie.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;

5) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5.

8. Dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
- 2) dachy płaskie oraz spadziste od 30°-45°.

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi **1KDD** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowiącego część drogi, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

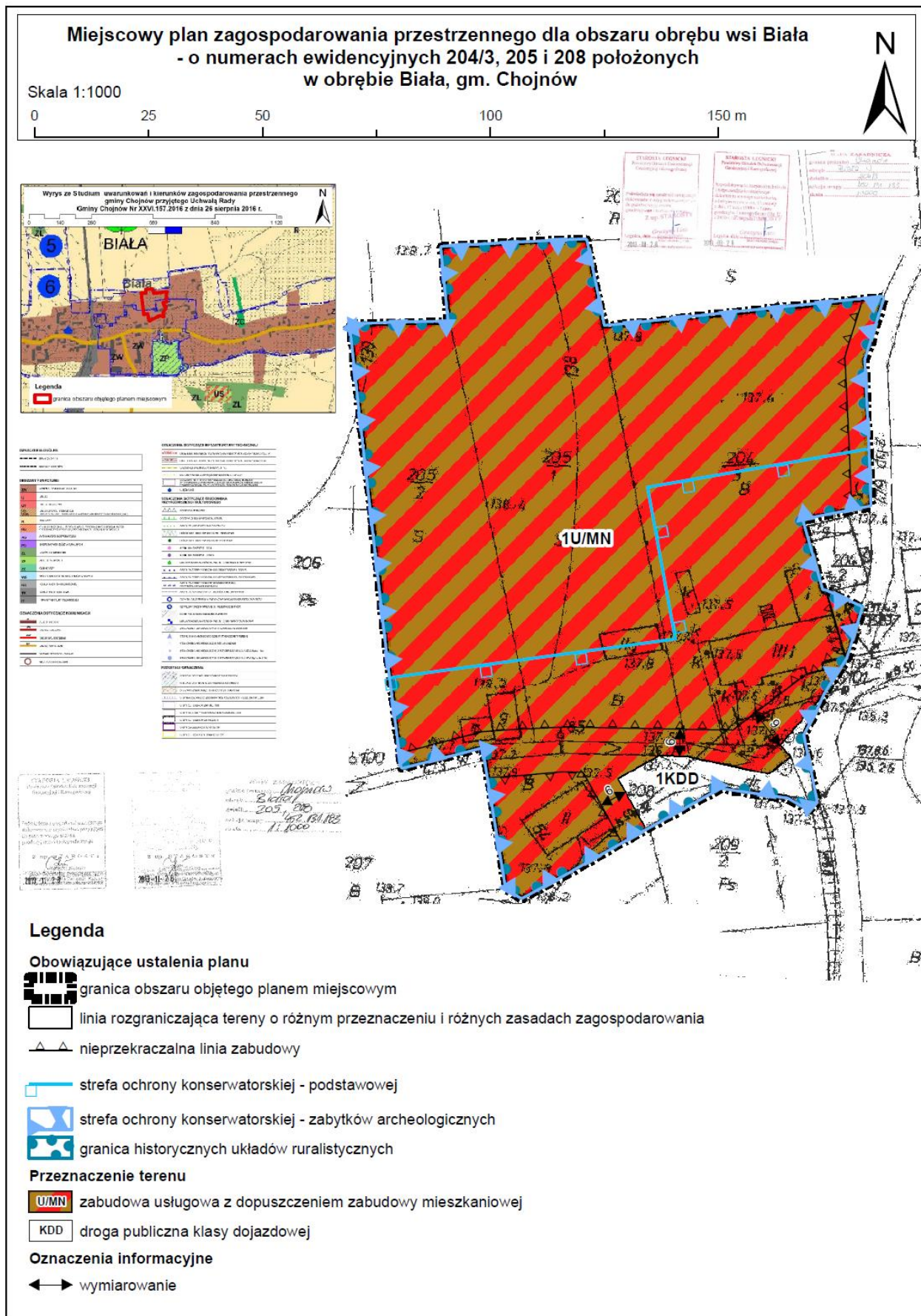
Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
B. Styrkowiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV.201.2017 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV.201.2017
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała,
gm. Chojnów

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) nie rozpatruje się uwag w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV.201.2017
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerze ewidencyjnym 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 1 oraz sposobu ich finansowania.
- 3) powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy, funduszy unijnych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub przy wykorzystaniu innych dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.