



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 czerwca 2017 r.

Poz. 2818

UCHWAŁA NR XXXVI.220.2017 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 31 maja 2017

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII.167.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016r., Rada Gminy Chojnów uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka w gminie Chojnów, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.

4. W planie nie określa się:

- 1) zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, schodów zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren usług sportu i rekreacji – US.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustaloną w planie linią zabudowy,
- 2) dla budowli ustala się maksymalną wysokość – 12m,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) wykonanie ciągów pieszo-jezdnych, placów postojowych i do zawracania samochodów należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,

- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 5) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 6) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu 1.US jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 7) nie wskazuje się:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na brak takich obszarów.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. dla terenu 1.US:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m²,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 50⁰,

2. dla terenu 2.US:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 180m²,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 30⁰.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą:
 - a) dla zabudowy usługowej (usługi publiczne podstawowe) minimum 1 miejsce parkingowe na jednego zatrudnionego w usługach publicznych podstawowych,
 - b) dla usług sportu i rekreacji minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - c) dla zabudowy usługowej (usługi handlu detalicznego oraz gastronomi) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:
- a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych: systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
 - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,
 - c) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dystrybucyjnych sieci napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowaną lub obiekt wolnostojący na wydzielonej działce lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,
 - d) ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych dystrybucyjnej sieci ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie: gazem, energią elektryczną, paliwami ciekłymi i stałymi, z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa (usługi publiczne podstawowe) – świetlica wiejska,
- b) usługi sportu i rekreacji (kultura fizyczna),

2) uzupełniające:

- a) usługi handlu detalicznego oraz gastronomi – maksymalnie 20% powierzchni terenu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) miejsca parkingowe,
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla budynków usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 12m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
 - c) kształt dachów: stromy o minimum 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 6m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) kształt dachów: o kształcie nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego lub dach płaski,
- 4) ustala się dla obiektu handlowego (usługi handlu i gastronomi) maksymalną powierzchnię sprzedaży na 100m²,
- 5) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,75,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,
- 9) dopuszcza się boiska sportowe.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji (kultura fizyczna),
- 2) uzupełniające:
 - a) ciąg pieszo-jezdny,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) miejsca parkingowe,
 - d) budynki gospodarcze, garaże,
 - e) zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m i 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla budynków usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 12m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
 - c) kształt dachów: stromy o minimum 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 6m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) kształt dachów: o kształcie nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego lub dach płaski,
- 4) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,
- 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,5,
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,
- 8) dopuszcza się boiska sportowe.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej 1,0%.

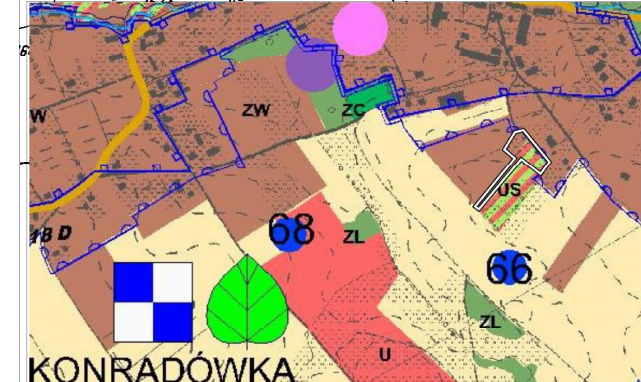
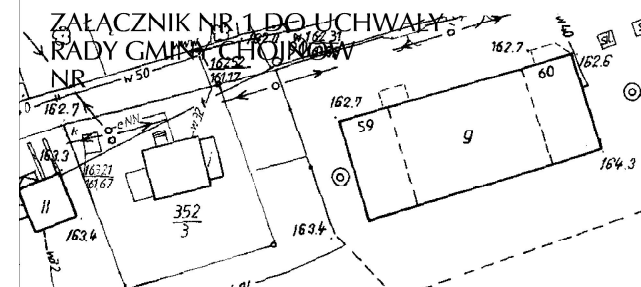
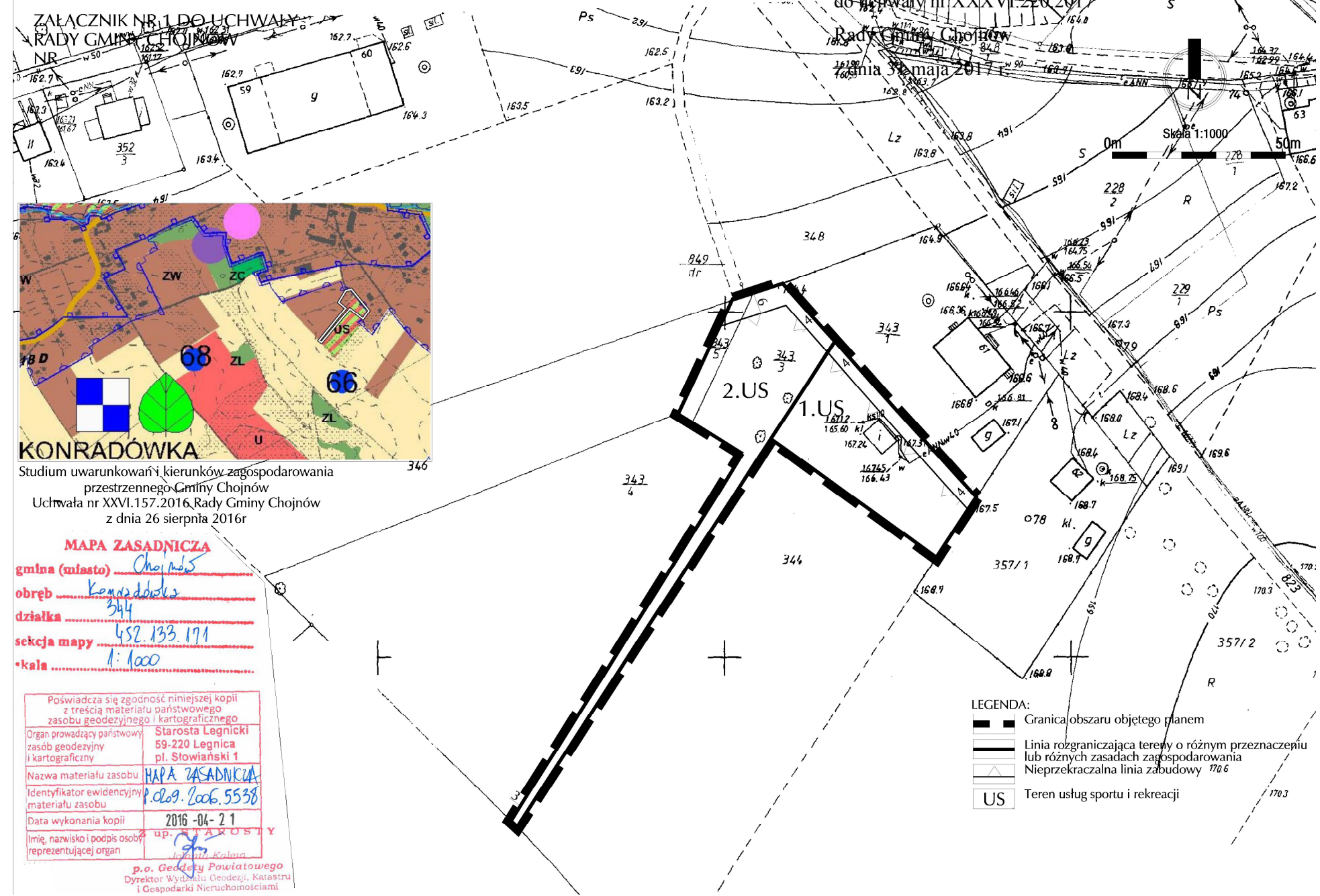
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy:

B. Styrkowiec

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OBREBU KONRADÓWKA DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 344 ORAZ DZIAŁEK NR 343/3 I 343/5 POŁOŻONYCH W OBREBIE KONRADÓWKA, GM. CHOJNÓW



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów
 Uchwała nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016r

MAPA ZASADNICZA
 gmina (miasto) Chojnów
 obręb Konradówka
 działka 344
 sekcja mapy 452.133.171
 skala 1:1000

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Starosta Legnicki 59-220 Legnica pl. Słowiański 1
Nazwa materiału zasobu	MAPA ZASADNICZA
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.dop. 2006.5538
Data wykonania kopii	2016-04-21
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	up. STAROSTA Izabela Kolera

p.o. Geodety Powiatowego
 Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy 170.6
 - Teren usług sportu i rekreacji

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI.220.2017

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Chojnów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI.220.2017

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 maja 2017 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.