

UCHWAŁA NR VI/39/2011 RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 28 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Biała w gminie Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), oraz uchwały Rady Gminy Chojnów Nr XLI/243/2009 z dnia 20 listopada 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Biała w gminie Chojnów, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 557, 559, 561, 562, 563, 564, 589/1, 863 dr, 864 dr, 865 dr, 874 dr i 876 dr, położonego w obrębie wsi Biała, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Granicę obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunkach planu.

3. Integralnymi częściami zmiany planu są następujące załączniki:

- 1) załączniki nr 1/1 i 1/2 – rysunki planu w skali 1 : 1000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 557, 559, 561, 562, 563, 564, 589/1, 863 dr, 864 dr, 865 dr, 874 dr i 876 dr we wsi Biała,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne do niniejszej uchwały: nr 1/1 i 1/2 w skali 1 : 1000,
- 3) obowiązujących przepisach – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujące w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz przepisy zmienione po uchwaleniu planu, ale nie sprzeczne z jego ustaleniami,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) wskaźniku zabudowy działki – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej rzutów przyziemi obiektów stałych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy działki – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni ogólnej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych, łącznie z powierzchnią ogólną poddaszy, liczoną według obowiązujących przepisów, obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce (terenie) do powierzchni działki (terenu),

- 9) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię (granicę), której nie może przekroczyć zabudowa kubaturowa.

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

- 1) granice opracowania planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów, odnoszące się do ich przeznaczenia oraz warunków zagospodarowania,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowią informacje lub propozycje nie będące ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń przydomowa;

2. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem U:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi komercyjne, nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa (mieszkanie właści-ciela), urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona.

3. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem E:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia elektroenergetyki (trafostacja),
- 2) przeznaczenie uzupełniające – inne urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem DG- KD: przeznaczenie podstawowe – droga gminna klasy dojazdowej.

5. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem KDW: przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna (pieszo-jezdna), ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowane budynki, w obrębie każdego z wyodrębnionych terenów mieszkaniowych (1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN), winny charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie parametrami kształtowania zabudowy w zakresie sposobu usytuowania na działce oraz formy i pokrycia dachów – dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 2) elementy małej architektury, ogrodzeń itp., występujące w obrębie poszczególnych działek budowlanych, winny cechować się estetyką i jednolitym charakterem.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wszelkie inwestycje realizowane w obrębie terenu objętego planem winny spełniać wymagania z zakresu ochrony środowiska, określone stosownymi przepisami odrębnymi;
- 2) dachy budynków mieszkalnych i usługowych w jednostkach 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN i U winny posiadać formę tradycyjną (spadziste, symetryczne), kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni.
- 3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku może wynosić 50 dB w porze dziennej oraz 40 dB w porze nocnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w przypadku natrafienia, w czasie prowadzonych prac ziemnych, na jakie-kolwiek obiekty czy przedmioty, które mogą pochodzić z minionych epok, należy powiadomić służby Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się, ze względu na ich brak w obszarze planu.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do obszarów przestrzeni publicznej należą tereny dróg publicznych (gminnych);
- 2) regulacji podlegają zasady zagospodarowania przestrzeni publicznej, w zakresie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego: tablic informacyjnych i reklamowych, małej architektury i ogrodzeń;
- 3) lokalizacja obiektów, o których mowa w p. 2) w obszarze wymienionym w p. 1) wymaga uzgodnienia z zarządcą terenu.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – według ustaleń na rysunkach planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków – dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, i nie więcej niż 12 m, liczone od poziomu terenu do kalenicy;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy: dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,3 dla terenu oznaczonego symbolem U – 0,4;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,4 dla terenu oznaczonego symbolem U – 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: dla terenów oznaczonych symbolem MN – 0,4, dla terenu oznaczonego symbolem U – 0,2.

§ 10. Wymagań dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie ustala się, ze względu na ich brak w obszarze planu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 800 mkw,
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 18 m, z wyjątkiem pierwszej działki od strony południowej w terenie 5 MN, dla której ustala się minimalną szerokość frontu – 12 m.

§ 12. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) cały teren objęty zmianą planu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” – obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych oraz dokumentach mówiących o zasadach ochrony tego obszaru;
- 2) nie ustala się strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej 110 kV, ponieważ jej zasięg nie obejmuje terenu objętego planem.

§ 13. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazdy na tereny mieszkaniowe (MN) i na teren usług (U) z drogi powiatowej (położonej poza obszarem planu), dróg gminnych klasy dojazdowej (1DG – KD, 2DG - KD) lub z dróg wewnętrznych (1KDW, 2KDW);
- 2) minimalną szerokość jezdni dróg dojazdowych i wewnętrznych – 5,0 m;
- 3) dostawę wody do celów bytowych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 4) zrzut ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu wybudowania docelowej sieci kanalizacyjnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do sieci rowów przydrożnych;
- 6) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej i projektowanej stacji transformatorowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

- 7) rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych, dopuszcza się budowę linii napowietrzno-kablowych i napowietrznych;
- 8) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych, usuwanie ewentualnych kolizji po uzgodnieniu z zarządcą sieci, na koszt właściciela terenu (inwestora);
- 9) linie zabudowy nie dotyczą budynków stacji transformatorowych, dopuszcza się ich usytuowanie w odległości do 1,5 m od granic działki;
- 10) dopuszcza się budowę i rozbudowę na przedmiotowym terenie sieci gazowej;
- 11) ogrzewanie budynków w oparciu o indywidualne instalacje grzewcze, zasilane gazem, energią elektryczną, olejem opałowym lub paliwem stałym, przy spełnieniu wymogów ochrony środowiska;
- 12) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach, a następnie unieszkodliwianie na terenie składowiska odpadów;
- 13) obsługę telefoniczną z sieci przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

§ 14. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, pobieranej przy sprzedaży nieruchomości, związanej ze wzrostem jej wartości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości 15%, z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/39/2011

Rady Gminy Chojnów

z dnia 28 lutego 2011 r.

[Załącznik1.7z](#)

zał.1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/39/2011

Rady Gminy Chojnów

z dnia 28 lutego 2011 r.

[Załącznik2.docx](#)

zał. 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/39/2011

Rady Gminy Chojnów

z dnia 28 lutego 2011 r.

[Załącznik3.docx](#)

zał. 3