

**UCHWAŁA NR XXXIX.247.2017
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 25 sierpnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073), przy zastosowaniu art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. 2015 r., poz. 774 i 1688), w związku z uchwałą Nr XXIX.175.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów, Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów”, przyjętego uchwałą Nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów, zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, zgodnie z uchwałą Nr XXIX.175.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 listopada 2012 r.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - 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.

4. Do projektu planu nie wniesiono uwag wymagających rozstrzygnięcia, w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) **MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej,
 - b) **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **U** - tereny zabudowy usługowej,
 - d) **US** - tereny usług sportu i rekreacji,
 - e) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - f) **R** - tereny rolnicze,
 - g) **KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej,
 - h) tereny dróg publicznych:
 - **KDG** - droga klasy głównej,
 - **KDL** - drogi klasy lokalnej,
 - **KDD** - drogi klasy dojazdowej,
 - i) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
 - j) **E** - teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej;
- 5) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m i 150 m.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obrębów ewidencyjnych;
- 3) przebieg istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa;
- 4) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 5) granica jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP);
- 6) sugerowane linie podziału na działki budowlane.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zasadniczym** - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;
- 2) **gospodarstwie agroturystycznym** - należy przez to rozumieć rodzinne gospodarstwo rolne świadczące usługi turystyki i wypoczynku (turystykę wiejską), charakteryzujące się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym, oferującym możliwość korzystania przez turystów z zasobów naturalnych i dziedzictwa kulturowego danego regionu oraz uczestniczenia w życiu wsi;
- 3) **mieszkaniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 8) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** - należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar o zasięgu odpowiednio 50 m i 150 m, licząc od granicy terenu Cmentarza Komunalnego w Chojnowie, przy ul. Parkowej (w jego części objętej ustaleniami planu), na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w ustaleniach planu;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy - Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, place zabaw, służące rekreacji place do gier zespołowych (korty, boiska) oraz obiekty małej architektury;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obejmujące: handel detaliczny, usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (piekarnie, cukiernie, restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, komisje, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami) usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki, kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą; związków, stowarzyszeń i organizacji;

- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najniższą położoną powierzchnią terenu zajętego przez obiekt budowlany, a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektu budowlanego;
- 13) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 4. 1. Określa się przeznaczenie terenów objętych planem:

- 1) **tereny zabudowy jednorodzinnej**, oznaczone symbolami: **MN-1** do **MN-30**, przeznaczone pod zabudowę jednorodziną w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym na terenach: **MN-10, MN-12, MN-15, MN-17, MN-24** do **MN-28** i **MN-30** dopuszcza się zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, w tym działalność gospodarstw agroturystycznych;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczone symbolami: **MU-1** do **MU-15**, przeznaczone pod:
 - a) mieszkania w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub jako mieszkania towarzyszące;
 - b) usługi w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w samodzielnych budynkach usługowych, w ramach których dopuszcza się:
 - usługi nieuciążliwe,
 - zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne, niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - usługi obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodnich, w tym sprzedaż pasz, nasion i sadzonek,
 - sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń budowlanych i rolniczych oraz usługi do nich podobne,
 - c) zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, w tym działalność gospodarstw agroturystycznych na terenach: **MU-5, MU-6, MU-9, MU-11, MU-12, MU-14** i **MU-15**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone symbolami: **U-1** do **U-3**, przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, w ramach których dopuszcza się:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zakłady rzemieślnicze, warsztaty, stacje napraw i diagnostyki oraz usługi do nich podobne, niestanowiące przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń budowlanych i rolniczych oraz usługi do nich podobne,
 - d) mieszkania towarzyszące realizowane w formie:
 - zabudowy jednorodzinnej o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 4) **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone symbolami: **US-1** i **US-2**, przeznaczone pod zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z kulturą fizyczną i aktywnym wypoczynkiem, takie jak: stadiony i boiska, baseny i hale sportowe, siedziby klubów sportowych oraz usługi sportu do nich podobne, przy czym dopuszcza się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi publiczne w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym: bezpieczeństwa publicznego i łączności, ratownictwa, administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, a także rekreacji i sportu oraz usług publicznych do nich podobnych,

- b) usługi nieuciążliwe, ze szczególnym uwzględnieniem handlu detalicznego oraz usług gastronomicznych;
- 5) **tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, oznaczone symbolami: **RM-1** do **RM-12**, przeznaczone pod zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane, przy czym dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające działalność gospodarstw agroturystycznych;
- 6) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolami: **R-1** do **R-7**, obejmujące grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, w granicach których:
- a) obowiązują ograniczenia określone w § 12 pkt 5,
- b) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - wyłącznie w zakresie, w którym ich lokalizacja nie naruszy przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 7) **teren obsługi komunikacji**, oznaczony symbolem **KS**, przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu samochodowego oraz służących zaspokajaniu potrzeb podróży, w tym: stanowiska postojowe (parkingi terenowe), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe i sanitarne, stacje paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe, oraz obiekty noclegowe (motele), przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące, jako przeznaczenie uzupełniające terenu;
- 8) **tereny dróg publicznych** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako:
- a) **droga klasy głównej**, oznaczona symbolem **KDG**, biegnąca w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 328,
- b) **drogi klasy lokalnej**, oznaczone symbolami: **KDL-1** do **KDL-2**,
- c) **drogi klasy dojazdowej**, oznaczonych symbolami: **KDD-1** do **KDD-8**;
- 9) **tereny dróg wewnętrznych** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, oznaczone symbolami: **KDW-1** do **KDW-18**;
- 10) **teren urządzeń elektroenergetycznych** oznaczony symbolem **E**, przeznaczony do lokalizacji obiektów i urządzeń służących do przesyłu i dystrybucji energii elektrycznej.

§ 5. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w tym budynków garażowych i gospodarczych;
- 2) w granicach terenów: **MN-1** do **MN-30**, **MU-1** do **MU-15** oraz **RM-1** do **RM-12** obowiązuje stosowanie stonowanej kolorystyki obiektów budowlanych, harmonizującej z otoczeniem, przy czym:
- a) należy stosować barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem,
- b) kolorystyka powinna być zbliżona do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, dachówka ceramiczna i materiałów do nich podobnych,
- c) zakazuje się stosowania paneli elewacyjnych wykonanych z sztucznych tworzyw imitujących deskowanie, przy czym dopuszcza się oblicówkę wykonaną z desek kompozytowych.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:
- a) na terenach: **MN-1** do **MN-30** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach: **RM-1** do **RM-12** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- c) na terenach: **MU-1** do **MU-15** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) na terenach **US1** i **US2** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 4) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na obszarze objętym planem:
 - a) nie udokumentowano występowania obiektów i obszarów objętych formami ochrony przyrody na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących ochrony krajobrazu,
 - c) zasady ochrony krajobrazu kulturowego określono w § 5, § 7 i § 9 uchwały, poprzez określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i zabytków oraz zasad kształtowania zabudowy zagospodarowania terenów objętych planem.

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

- 1) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej podstawowej, obejmującą tereny: **MN-27, MN-28, MU-14 i KDW-13** oraz w części tereny: **MN-25, MN-26, MN-30, MU-12, MU-15 i KDD-5**, w granicach której ochronie podlega zachowany układ przestrzenny zabudowy zagrodowej oraz forma architektoniczna zabudowy - na zasadach określonych w § 9;
- 2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) na obszarze objętym planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w ewidencji zabytków, jak również dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. 1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) w zakresie usytuowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej podstawowej obejmującej tereny: **MN-27, MN-28 i MU-14** oraz w części tereny: **MN-25, MN-26, MN-30, MU-12 i MU-15** obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych,
 - o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
 - b) w granicach terenów: **MN-1 do MN-24 i MN-29** oraz terenów: **MN-25, MN-26, MN-30** (w ich części położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej podstawowej) obowiązuje stosowanie dachów (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 30°-45°,
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - o pokryciu dachu dachówką ceramiczną lub materiałem odpowiadającym formą i fakturą dachówce ceramicznej,
- c) dla budynków mieszkalnych sytuowanych w granicach terenów: **MU-1** do **MU-11**, **MU-13** oraz **MU-12** i **MU-15** (w ich części położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej podstawowej), a także **RM-1** do **RM-12** obowiązują zasady kształtowania dachów określone w lit. b,
- d) dla pozostałych budynków usługowych, gospodarczych i garażowych sytuowanych w granicach terenów, o których mowa w lit. c, dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu, przy zachowaniu warunku, o którym mowa w § 5 pkt 2,
- e) w granicach terenów: **U-1** do **U-3**, **KS** i **E** dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej formie i pokryciu,
- f) w granicach terenów **US-1** i **US-2** dopuszcza się indywidualne ukształtowanie dachów w zakresie ich geometrii, rozpiętości oraz pokrycia, z dostosowaniem do szczególnej funkcji obiektu budowlanego, wynikającej z przeznaczenia terenu określonego w planie,
- g) dopuszcza się:
- elementy wzbogacające geometrię dachu, takie jak świetliki, okna połaciowe i lukarny,
 - odstępstwo od zasad określonych w lit. a, b i c dla elementów takich jak: wykusze, wiatrołapy, przekrycia tarasów i werand, pod warunkiem zachowania spójnego charakteru dachów w obrębie budynku w zakresie ich kolorystyki i zastosowanych materiałów,
- h) zakazuje się stosowania blachy trapezowej i falistej,
- i) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów określonych w planie w zakresie formy i pokrycia dachu, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce.

2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) w przedziale 0,00 - 3,00 dla terenu **E**,
- b) w przedziale 0,00 - 0,90 dla terenów: **MU-1** do **MU-15**, **RM-1** do **RM-12** oraz **U-1** do **U-3**;
- c) w przedziale 0,00 - 0,60 dla terenów **MN-1** do **MN-30**,
- d) w przedziale 0,00 - 0,40 dla terenu **KS**,
- e) w przedziale 0,00 - 0,10 dla terenów **US-1** i **US-2**;

2) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) 1,00 dla terenu **E**,
- a) 0,30 dla terenów: **MU-1** do **MU-15**, **RM-1** do **RM-12** oraz **U-1** do **U-3**,
- b) 0,20 dla terenów: **MN-1** do **MN-30** i **KS**,
- c) 0,10 dla terenu **US-1** i **US-2**;

2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 50 % dla terenu **US-1** i **US-2**,
- b) 40 % dla terenów: **MN-1** do **MN-30**,
- c) 30 % dla terenów: **MU-1** do **MU-15**, oraz **RM-1** do **RM-12**,
- d) 10 % dla terenów: **U-1** do **U-3**,
- e) 5 % dla terenów: **KS**,
- f) 0 % dla terenu: **E**;

3) dla pozostałych terenów nie określono wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak dopuszczenia zabudowy w granicach tych terenów;

4) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów określonych w planie w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce.

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy 12 m, przy czym:

- 1) maksymalna wysokość budowli i instalacji służących potrzebom rolnictwa i jego obsługi, takich jak: silosy, suszarnie, czyszczalnie i transportery ziarna, a także budowli oraz instalacji do nich podobnych, których lokalizację dopuszcza się w granicach terenów: **MN-10, MN-12, MN-15, MN-17, MN-24 do MN-28, MN-30, MU-5, MU-6, MU-9, MU-11, MU-12, MU-14 i MU-15** oraz **RM-1 do RM-12** nie może przekraczać 15 m;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy, nie spełniającej wymogów wysokości określonych w planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, rozbudowie, przebudowie oraz rozbiórce.

4. określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- 1) 2 stanowiska na 1 mieszkanie;
- 2) 1,2 stanowiska na 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 3) 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych i lokalach użytkowych, nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku wydzielenia na działce więcej niż 5 stanowisk;
- 5) obowiązuje sposób realizacji miejsc do parkowania na utwardzonej nawierzchni terenu lub w garażach.

5. Określa się warunki dotyczące kształtowania linii zabudowy:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) następujące elementy nie są regulowane przez wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy i mogą sięgać poza te linie w następującym zakresie:
 - a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) tarasy na poziomie parteru - nie więcej niż 2,50 m,
 - e) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań;
- 3) elementy, o których mowa w pkt 2, nie mogą przekraczać swym obrysem granicy działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek, którego są częścią;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budynków (lub ich części), w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych po wejściu w życie przepisów niniejszej uchwały;
- 5) w stosunku do istniejącej zabudowy, nie spełniającej swym usytuowaniem wymogów określonych w planie liniami nieprzekraczalnymi zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce.

6. Określa się warunki w zakresie gabarytów obiektów:

- 1) gabaryt budynku określony przez zsumowanie maksymalnej długości, szerokości (liczonych w zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym) oraz wysokości tego budynku, przy zachowaniu parametrów zabudowy określonych w ust. 2 i 3, nie może przekroczyć:
 - a) 45 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) 20 m dla budynku garażowego przeznaczonego dla samochodów osobowych,
 - c) 90 m dla pozostałych budynków gospodarczych, magazynowych, produkcyjnych i usługowych;
- 2) w stosunku do istniejącej zabudowy, nie spełniającej swymi gabarytami wymogów określonych w planie dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, odbudowie oraz rozbiórce.

§ 10. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem znajduje się w zasięgu następujących jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:

- 1) jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Brochotka” o kodzie PLRW6000181386729 oraz „Lubiatówka” o kodzie PLRW600018138689, które stanowią fragment scalonej części wód „Czarna Woda od Karkoszki do Kaczawy” (SO0706);
- 2) jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) o kodzie PLGW600094.

2. Z uwagi na brak udokumentowanego występowania w granicach obszaru objętego ustaleniami planu terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, nie zachodzi potrzeba określenia granic i sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

§ 11. 1. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 18 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki wynoszącą 1 m;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 800 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki wynoszącą 2 m²;
- 3) obowiązuje zachowanie kąta nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60° - 120°.

2. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 800 m² w granicach terenów: **MN-1** do **MN-30**;
- 2) 1000 m² w granicach terenów: **MU-1** do **MU-15**.

3. W przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 2, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15 %.

4. W granicach wszystkich terenów wyznaczonych w planie dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury, takich jak: stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu, przepompownie ścieków, szafki rozdzielcze i urządzenia do nich podobne, pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie spowoduje naruszenia przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 12. Określa się następujące, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) w strefie ochrony sanitarnej cmentarza:
 - a) o zasięgu 150 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej teren **MU-1** oraz część terenów: **MN-2**, **MN-3**, **U-1**, obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
 - b) o zasięgu 50 m (licząc od granic cmentarza), obejmującej część terenu **MU-1**, zakazuje się sytuowania nowych: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) w granicach terenów: **MU-6**, **MU-8**, **MU-10**, **MU-13**, **MU-15**, **RM-11**, **KDG**, **KDD-6** do **KDD-8** oraz **E** uwzględnia się przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w związku z którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej, o której mowa w pkt 2;
- 4) w granicach terenów: **MN-6** i **MN-9**, **MU-6**, **MU-8** i **MU-13**, **U-2**, **RM-11**, **KDG**, **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-5** do **KDD-8**, **KDW-2**, **KDW-4**, **KDW-14**, **KDW-15** i **KDW-17** oraz **R-7** przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów, dla którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) w granicach terenów **R-1** do **R-7**:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych,

- b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych wyłącznie w granicach terenów **R-5** do **R-7**, przy czym przy realizacji tych budowli należy zachować warunki wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie, wydanych na podstawie ustawy - Prawo budowlane.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) układ komunikacyjny stanowią:

a) drogi publiczne: **KDG**, **KDL-1** i **KDL-2** oraz **KDD-1** do **KDD-8**,

b) drogi wewnętrzne: **KDW-1** do **KDW-18**;

2) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się za pośrednictwem dróg publicznych, o których mowa w pkt 1 lit. a;

3) o ile z rysunku planu nie wynika inaczej, określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg publicznych:

a) **KDG** - zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działki nr 819, obręb Konradówka,

b) 12 m dla dróg klasy lokalnej **KDL-1** do **KDL-2**, przy uwzględnieniu przewężenia w granicach terenu **KDL-2**,

c) 10 m dla dróg klasy dojazdowej **KDD-1** do **KDD-8**, z uwzględnieniem przewężeń w granicach terenów: **KDD-3** do **KDD-5**;

4) o ile z rysunku planu nie wynika inaczej, określa się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla dróg wewnętrznych:

a) 10 m dla dróg wewnętrznych: **KDW-1** do **KDW-3**, **KDW-5**, **KDW-7**, **KDW-9** oraz **KDW-18**,

b) 8 m dla drogi wewnętrznej **KDW-8**,

c) zgodnie z przebiegiem granic ewidencyjnych działek ewidencyjnych (obrub Konradówka):

- nr 80/5 dla trenu **KDW-4**,

- nr 374/7 dla trenu **KDW-6**,

- nr 658/2 dla trenu **KDW-10**,

- nr 875 dla trenu **KDW-11**,

- nr 881 dla trenu **KDW-12**,

- nr 876 dla trenu **KDW-13**,

- nr 883 dla trenu **KDW-14**,

- nr 893 dla trenu **KDW-15**,

- nr 894 dla trenu **KDW-16**,

- nr 898 dla trenu **KDW-17**;

5) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających, określona w pkt 3 lit. b i c oraz w pkt 4 lit. a, nie uwzględnia wskazanych na rysunku planu narożnych ścięć działek oraz zakończeń dróg placami do zawracania;

6) w granicach dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych dopuszcza się:

a) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

b) lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) system infrastruktury technicznej stanowią sieci i urządzenia:

a) służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych,

b) telekomunikacyjne i teleinformatyczne,

c) służące odprowadzaniu ścieków i melioracji gruntów;

- 2) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych o maksymalnym napięciu do 20 kV, sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, urządzeń melioracyjnych, a także sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i pompownie ścieków;
- 4) w zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy uwzględniać ograniczenia, o których mowa w przepisach odrębnych, wynikające z lokalizacji na tych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie istniejącego systemu infrastruktury technicznej, jak również możliwość rozbudowy tego systemu;
- 6) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu, a istniejącymi elementami systemu infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 8) dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 10) określa się następujące warunki powiązania systemu infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
 - a) sieci wodociągowej z ujęciem wody, przy czym dopuszcza się budowę studni do celów gospodarczych,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków, przy czym dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych - na zasadach określonych w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - c) sieci kanalizacji deszczowej z urządzeniami wodnymi, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio w grunt,
 - d) sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia z siecią dystrybucyjną, przy czym zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - e) sieci gazowej z siecią dystrybucyjną, przy czym dopuszcza się lokalizację zbiorników stacjonarnych na paliwo gazowe oraz przyłączanie do nich obiektów.

§ 14. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny wymagające określenia sposobu i terminu ich tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 16. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie objętym postanowieniami niniejszej uchwały, w granicach określonych w § 1 ust. 2, traci moc:

- 1) uchwała Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 37, poz. 928);
- 2) uchwała Nr XLII/341/06 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 40, poz. 390).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

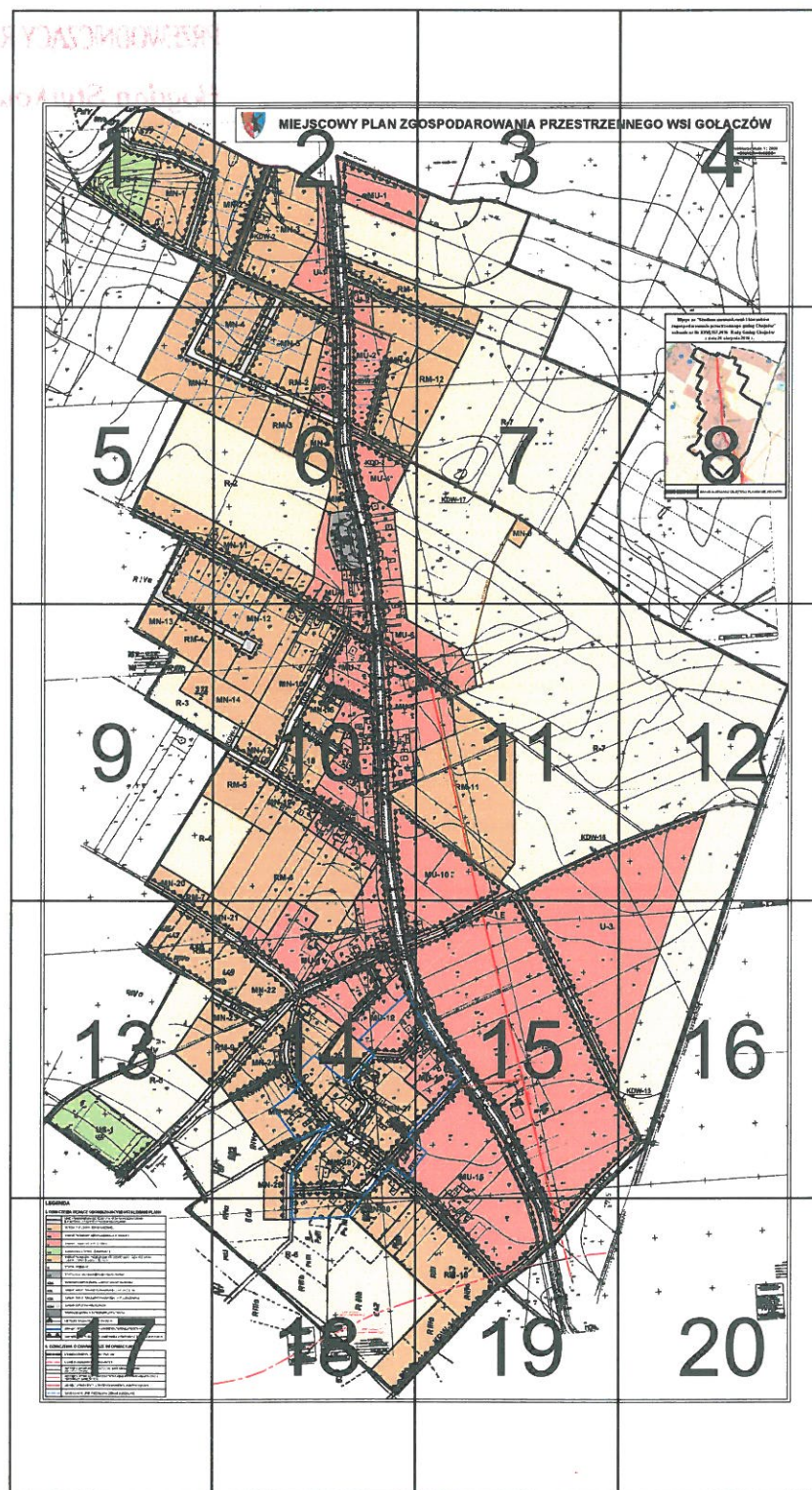
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX.247.2017

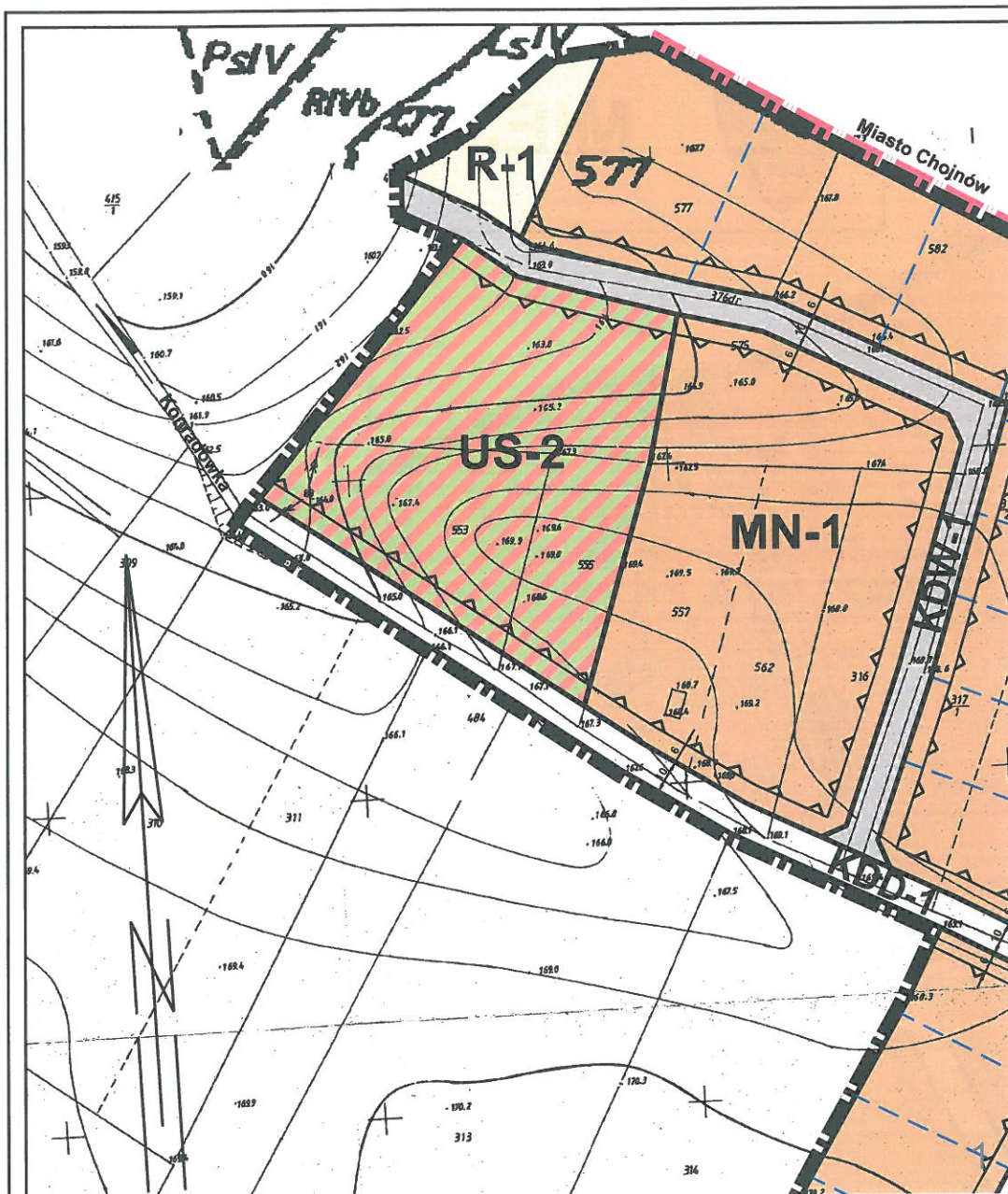
Rady Gminy Chojnów

z dnia 25 sierpnia 2017 r.

Rysunek planu

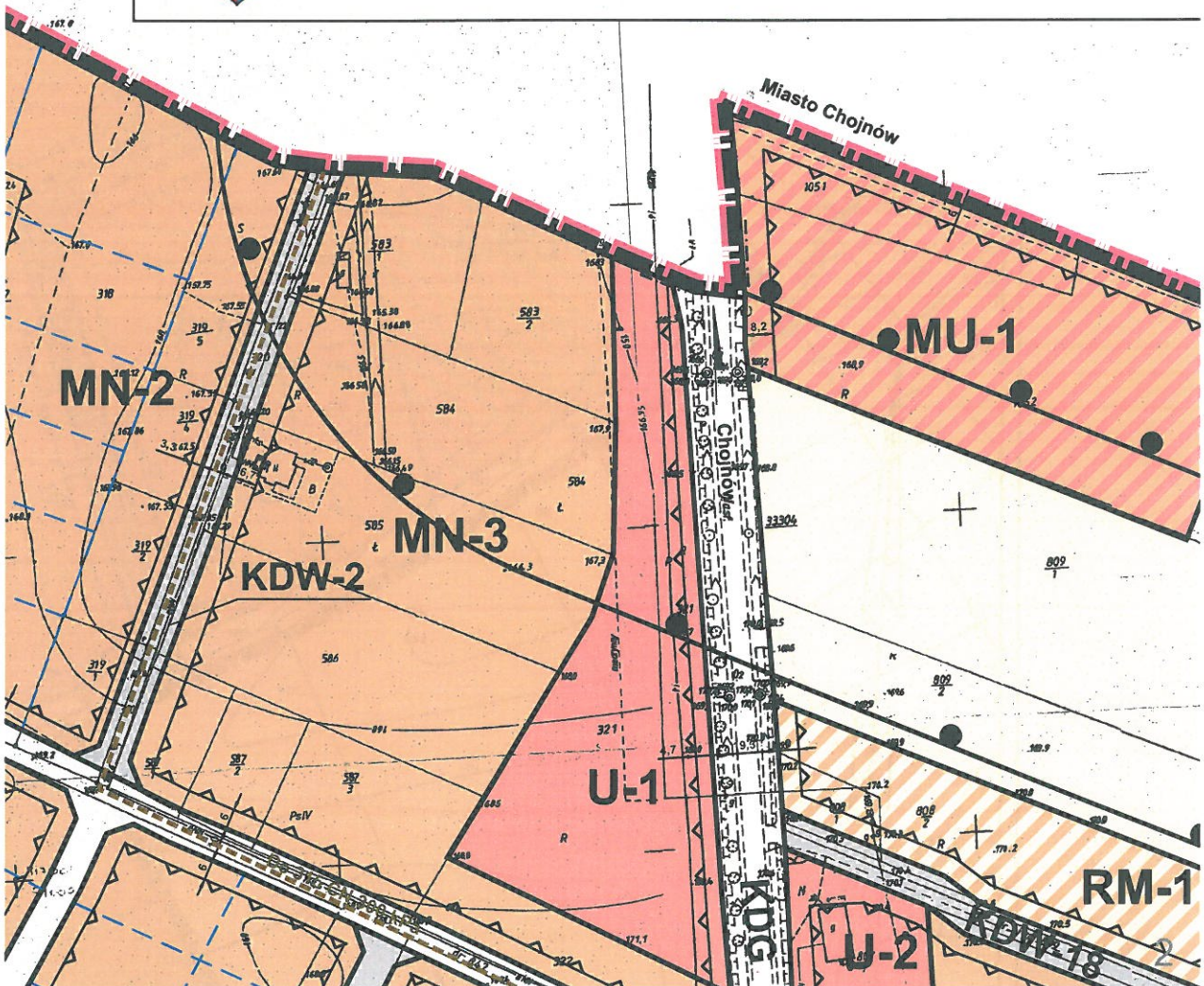


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec



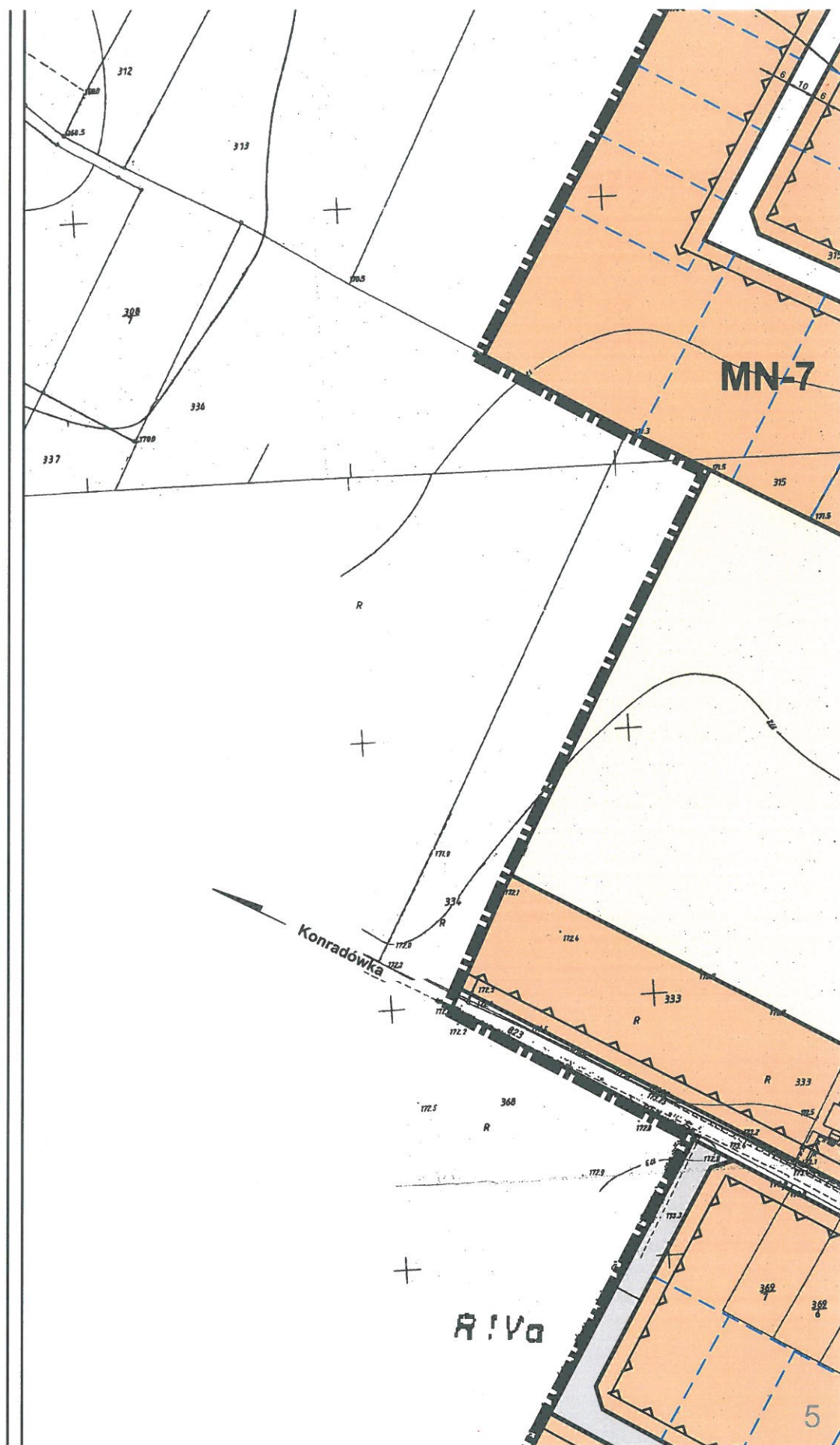


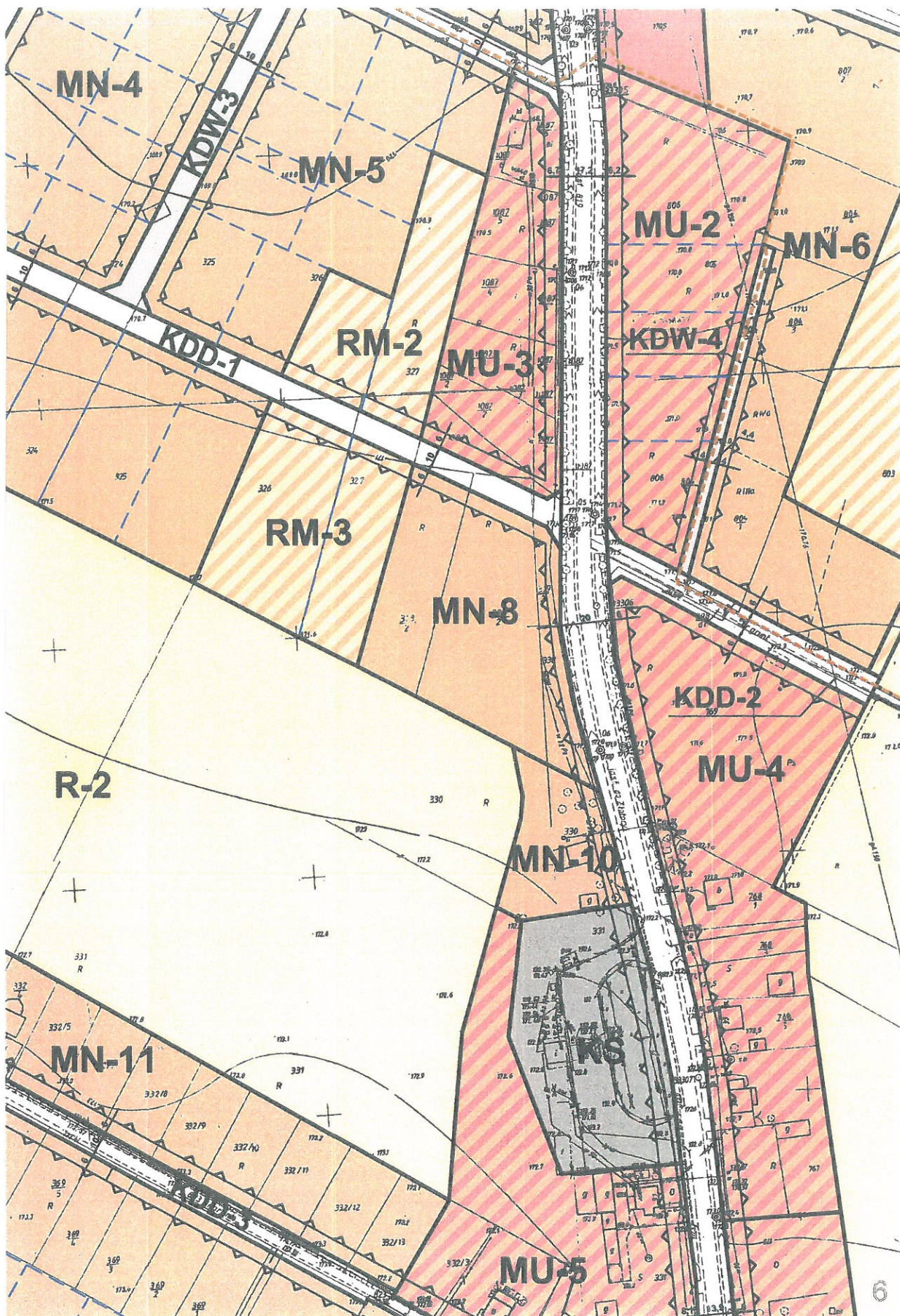
MIEJSCOWY PLAN ZG

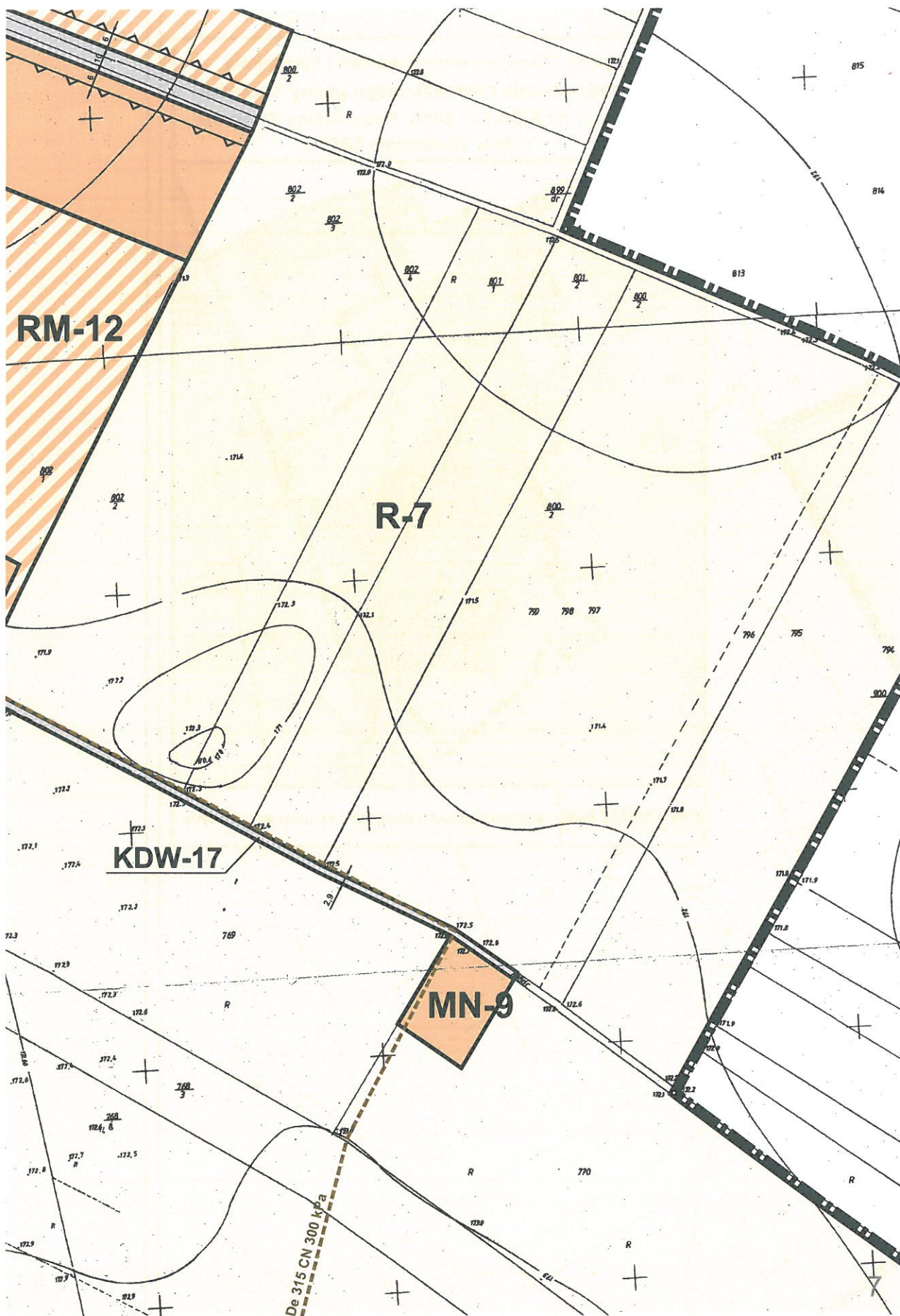


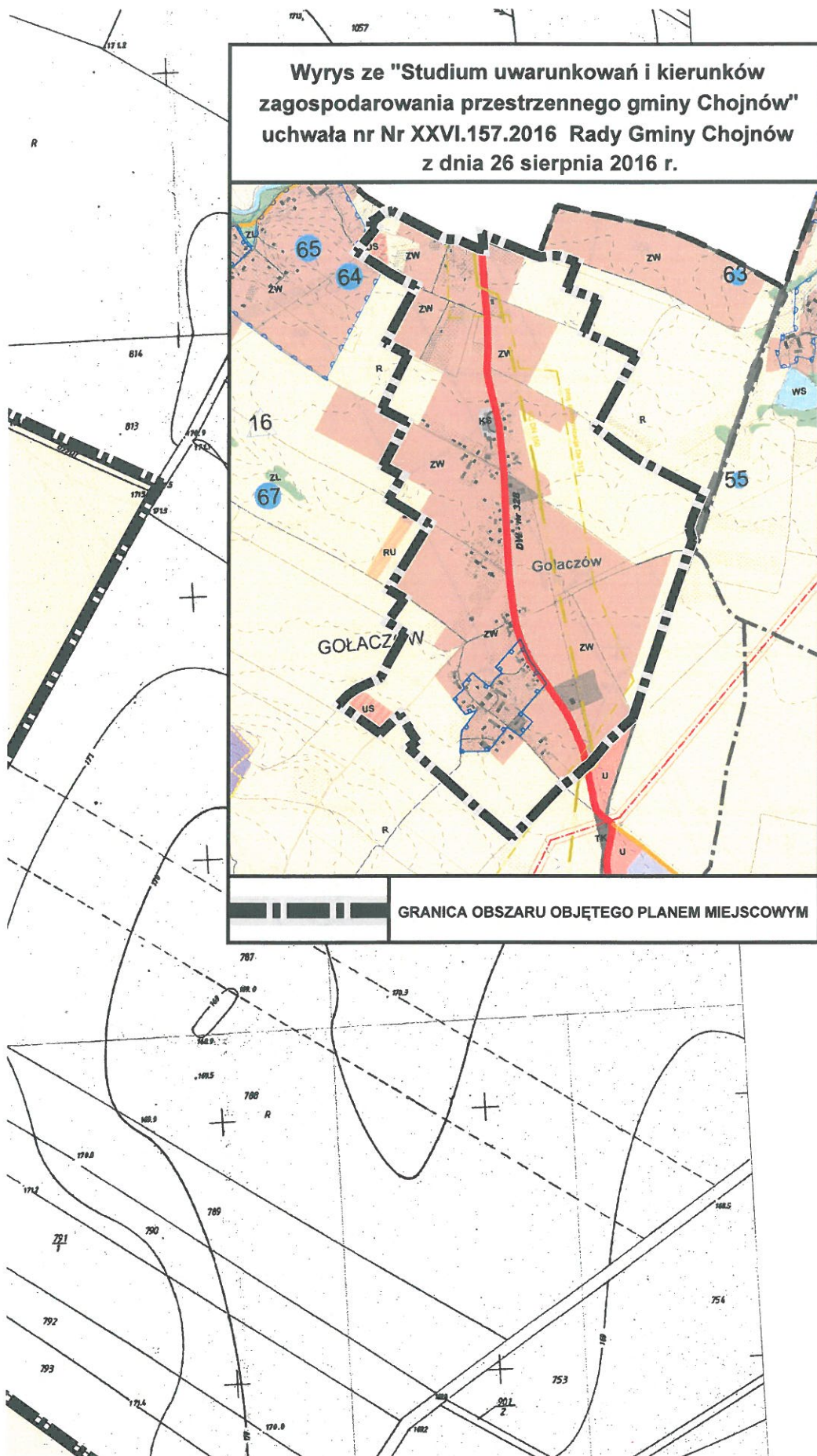
[illegible]

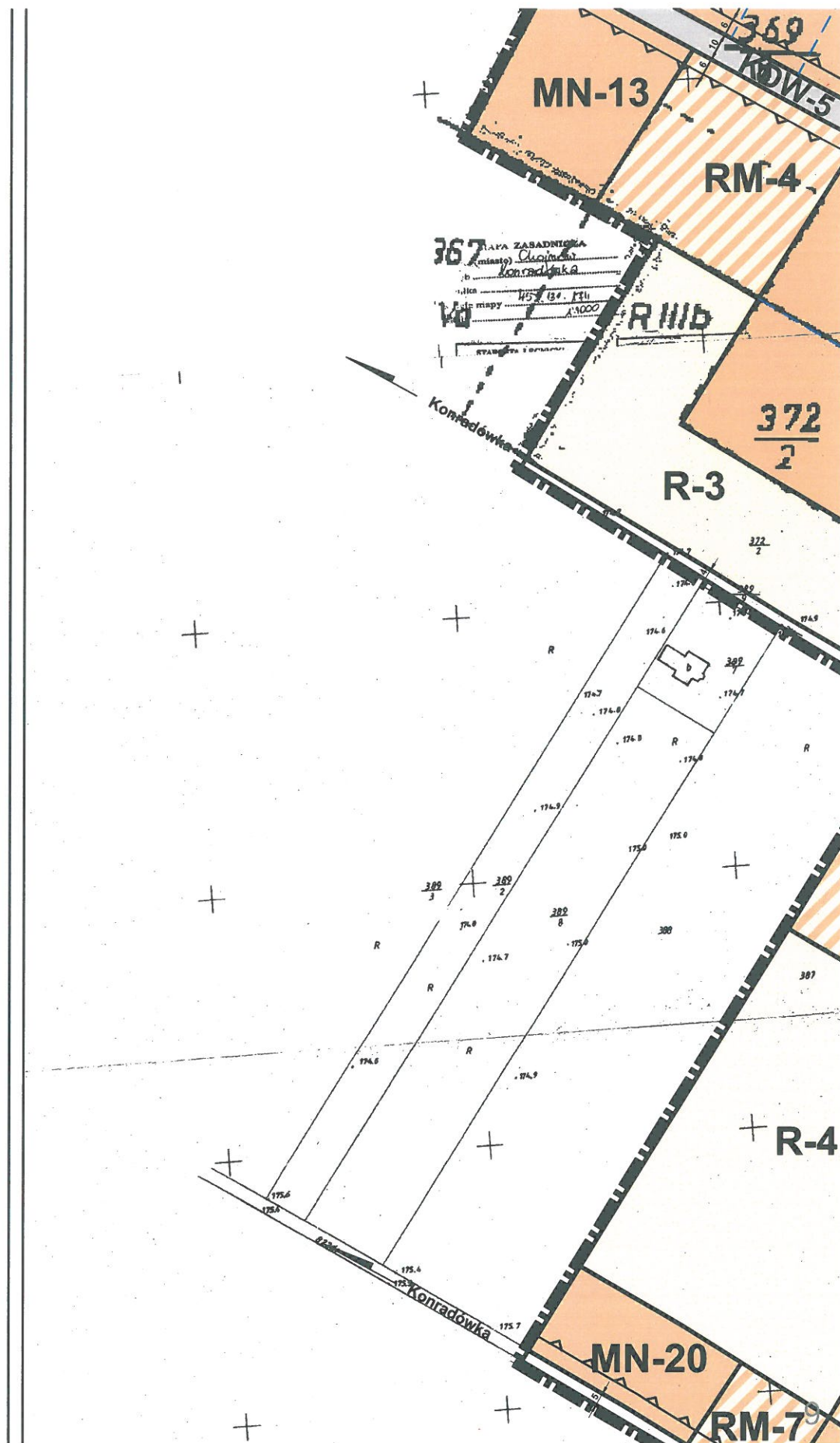
NNEGO WSI GOŁACZÓW

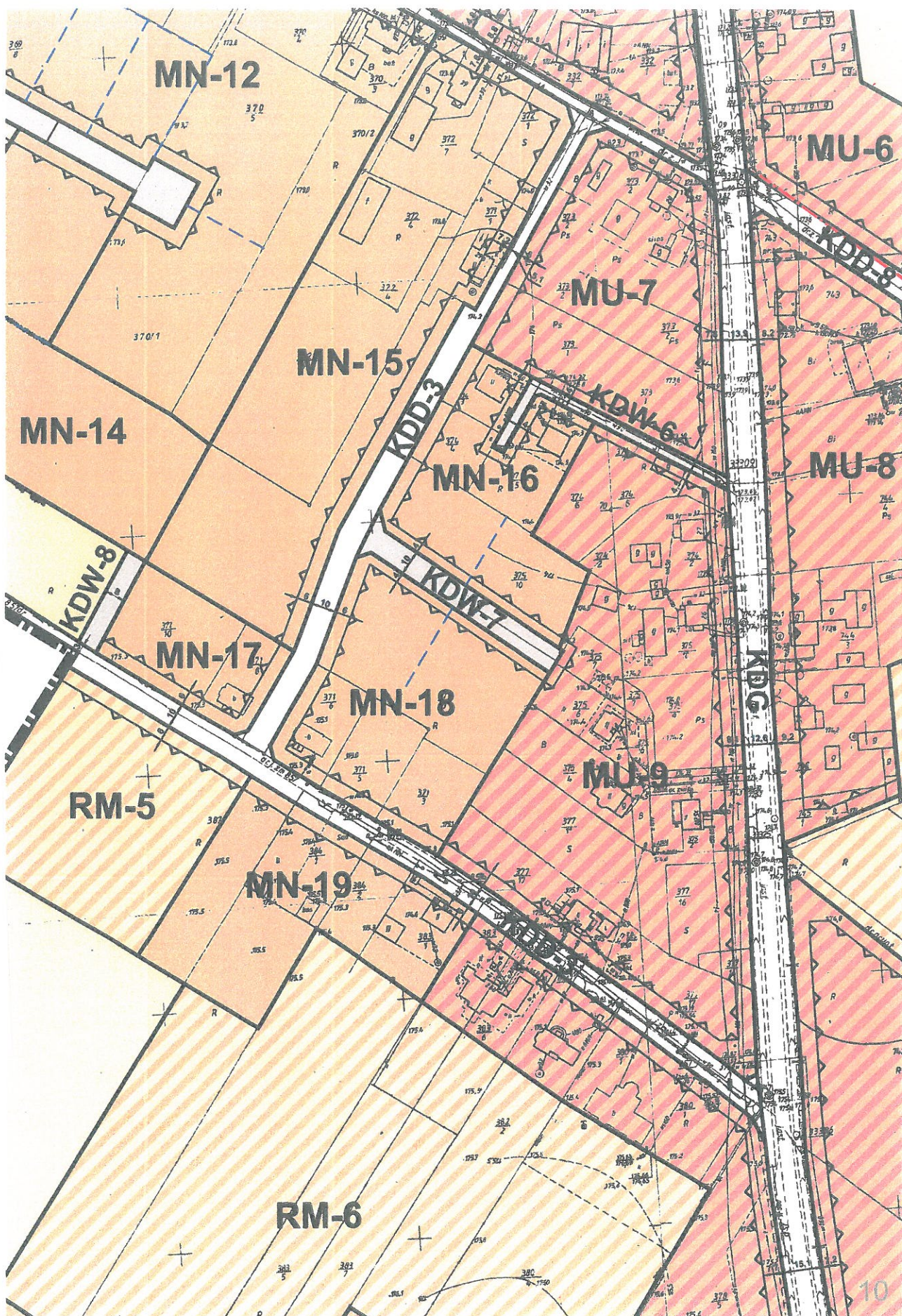


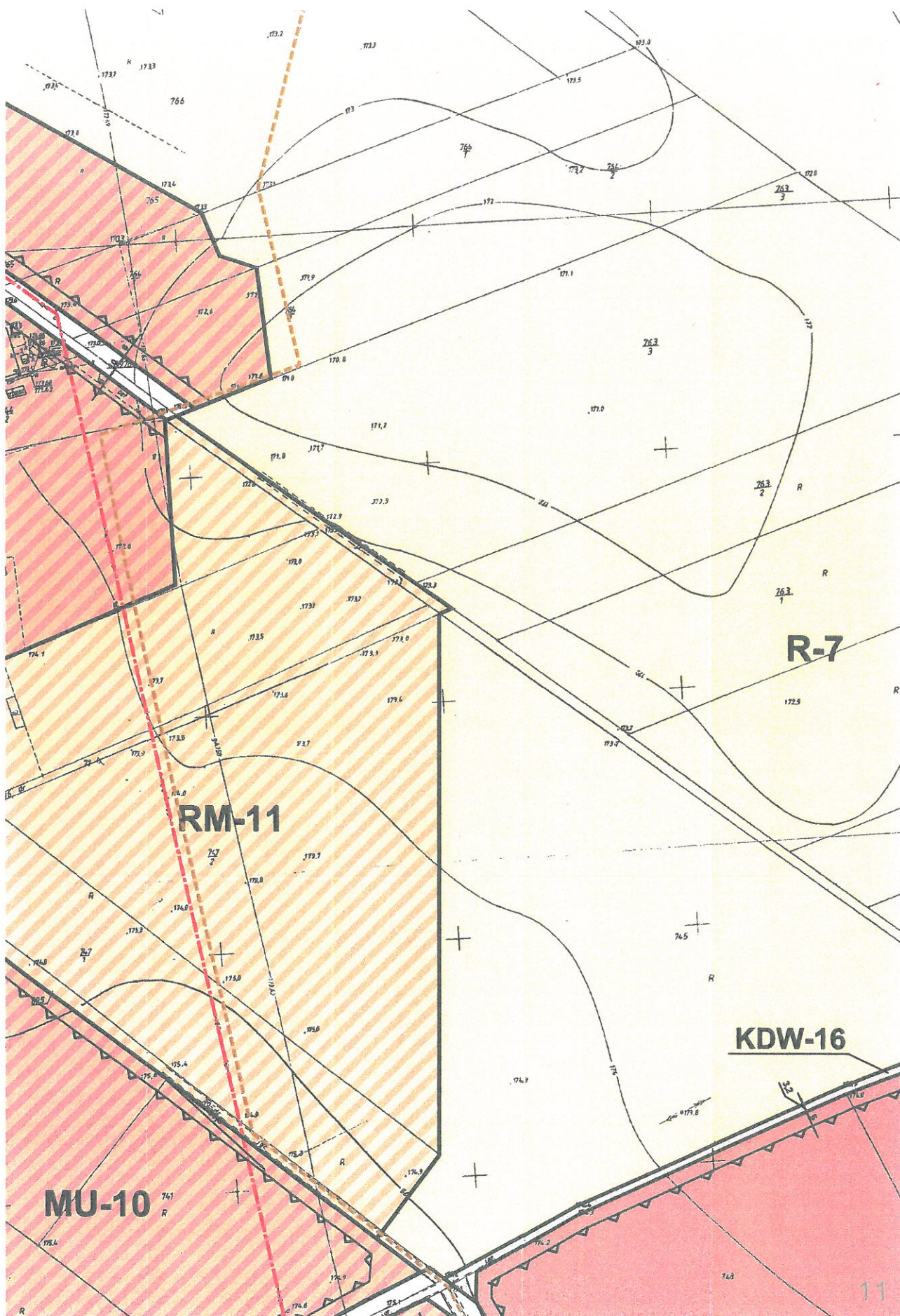


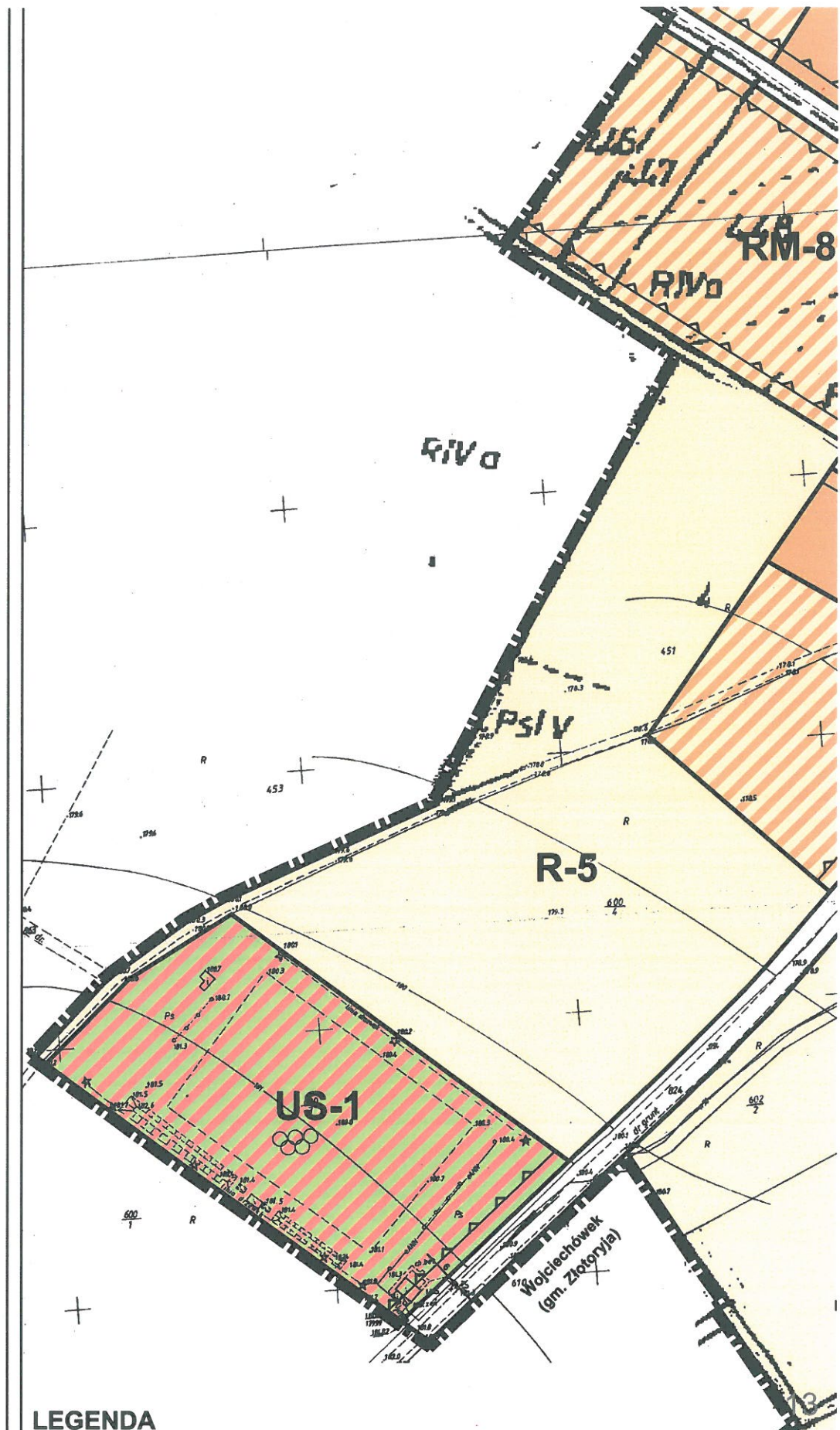


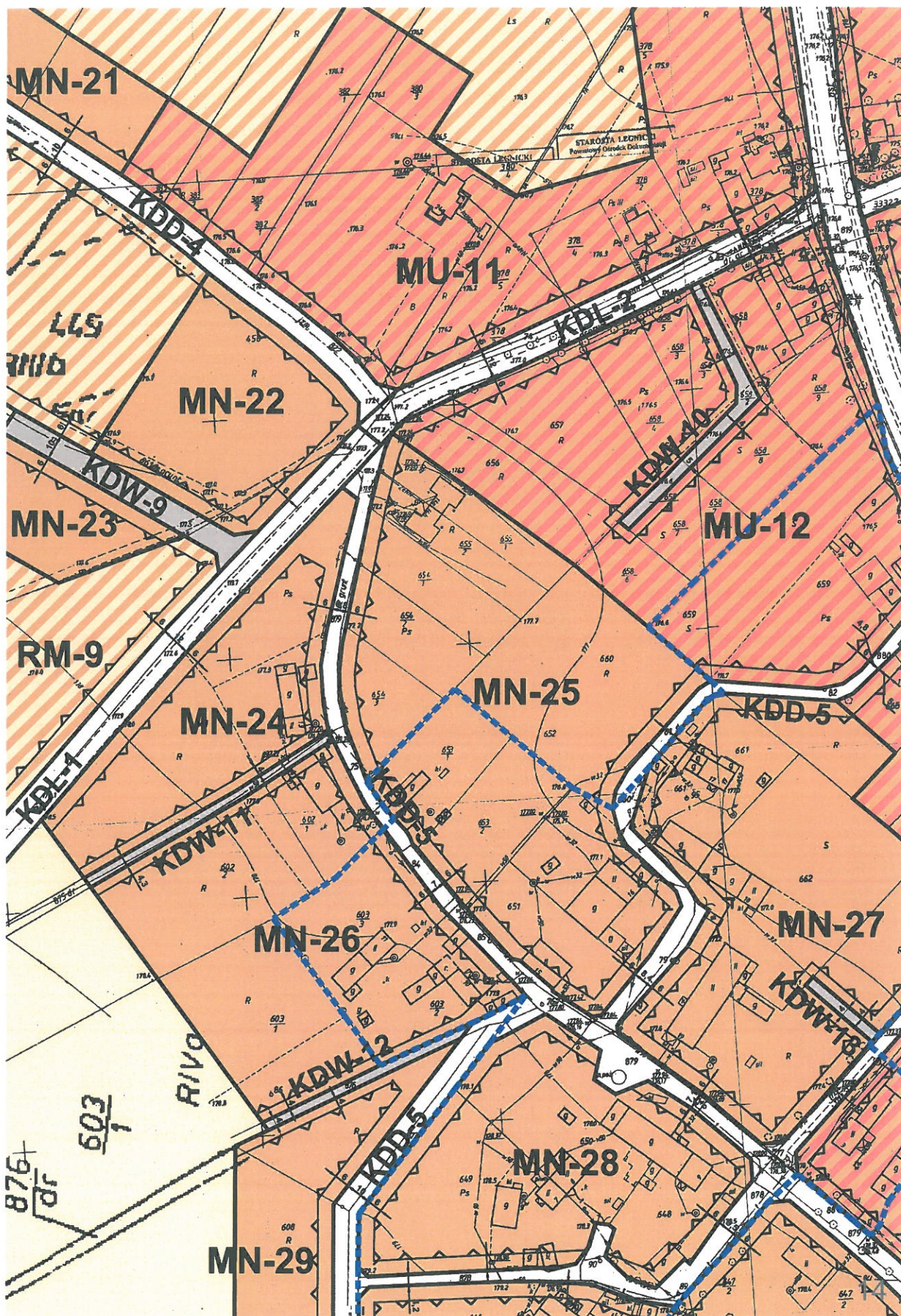












LEGENDA

I. OZNACZENIA BĘDĄCE OBOWIAZUJACYMI USTALENIAMI PLANU

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH I OGRODNICZYCH
R	TERENY ROLNICZE
KS	TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
KDG	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – DROGA KLASY GŁÓWNEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGI KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
E	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ PODSTAWOWEJ
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA O ZASIĘGU 50 m i 150 m

II. OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEGO GAZOCIAŁU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 315 CN 300 kPa
	PRZEBIEG ISTNIEJĄCEJ, NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 KV
	GRANICA JEDNOLITYCH CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH (JCWP)
	SUGEROWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

76.4
76.2
76.0

blat
gmina (miast
obrub
dzialka
sekcja mapy
skala

STAROSTA LEGNICKI
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej

Reprodukcja, rozpowszechnienie
i rozprowadzanie niniejszego
dokumentu wymaga zezwolenia,
o którym mowa w art. 18 ustawy
z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo
geodezyjne i kartograficzne (Dz. U.
z 2010 r. Nr 193, poz. 1287).

Z up. **STAROSTY**
(podpis)
Jolanta Ralska
Legnica, 15.05.2015 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stępkowicz

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 1948, 1984 i 2260, z 2017 r. poz. 60, 191 i 659), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1453), Rada Gminy Chojnów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie i oświetleniu ok. 1020 m.b. dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD1, KDD3, KDD5 i KDD8**;

2) budowie ok. 2140 m.b. kanalizacji i sieci wodociągowej.

§ 2. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 4 813,4 tys. zł, w tym:

1) nabycie gruntów pod odcinki dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami: **KDD1 i KDD3** – 148,5 tys. zł;

2) oświetlenie ulic – 141,7 tys. zł;

3) jezdnie – 1 172,5 tys. zł;

4) chodniki – 436,1 tys. zł;

5) odwodnienia dróg – 1 091,4 tys. zł;

6) zewnętrzna sieć wodociągowa na terenach nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych – 569,2 tys. zł;

7) kanalizacja sanitarna na terenach nowoprojektowanych dróg publicznych i wewnętrznych – 1 254,0 tys. zł.

§ 3. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 4. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowski

Uzasadnienie

1. W planie miejscowym uwzględniono wymogi, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - ustalając w szczególności: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia opisane w pkt 1;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono:
 - a) poprzez ustalenia dotyczące zasady utrzymania poziomów emisji substancji i energii do środowiska oraz gospodarki i gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska:
 - na terenach: **MN-1** do **MN-30** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach: **RM-1** do **RM-12** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - na terenach: **MU-1** do **MU-15** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - na terenach **US1** i **US2** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) uwzględniając położenie obszaru objętego planem w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami, dla których obowiązują sposoby zagospodarowania terenów wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:
 - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) „Brochotka” o kodzie PLRW6000181386729 oraz „Lubiatówka” o kodzie PLRW600018138689, które stanowią fragment scalonej części wód „Czarna Woda od Karkoszki do Kaczawy” (SO0706),
 - jednolitej części wód podziemnych (JCWPD) o kodzie PLGW600094,
 - d) występując do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zgodę na zmianę przeznaczenia w planie miejscowym 41,1914 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (Decyzja odmowna GZ.tr.057-602-423/15 z dnia 17 grudnia 2015 r. utrzymana w mocy decyzją Gz.tr.602.15.2016 z dnia 29 września 2016 r.),
 - e) ograniczając dokonane w planie zmiany przeznaczenia terenów do gruntów niewymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze w myśl przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej dla zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego zabudowy wsi (na obszarze objętym ustaleniami planu nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków lub objętych wpisem do ewidencji zabytków, jak również zabytków archeologicznych oraz dóbr kultury współczesnej);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej;
- 7) prawo własności - poprzez ustalenia planu, które zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* kształtują, wraz z innymi przepisami to prawo, dając w efekcie możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zgodny z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości objętych planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty

i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

- a) wyznaczenie w planie terenów sportu i rekreacji (US), a także terenów dróg publicznych (KDG, KDL i KDD);
- b) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów przestrzeni publicznych (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- c) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zawierających zadania rządowe, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez:

- a) uwzględnienie w planie przebiegu istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 315 CN 300 kPa relacji Zagrodno - Chojnów oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kW,
- b) określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- c) na obszarze objętym planem nie wyznaczono obszarów, rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- d) obszar objęty planem położony jest poza trasą Dolnośląskiej Sieci Szerokopasmowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie miejscowej („Polska Gazeta Wrocławska”, 14 stycznia 2013 r.) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniu 8 stycznia 2013 r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
- b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia 3 lutego 2013 r. (w terminie wpłynęło łącznie 5 wniosków do planu),
- c) rozpatrzenie przez Wójta Gminy Chojnów w dniu 29 lipca 2013 r. wniosków do planu w trybie określonym w art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) ogłoszenie w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza - Wrocław”, 15 maja 2017 r.) oraz przez obwieszczenie w dniu 15 maja 2017 r. opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 maja do 21 czerwca 2017 r.,
- e) zorganizowanie w dniu 23 maja 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- f) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia 5 lipca 2017 r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu (w wyznaczonym terminie uwag nie wniesiono);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. W planie dokonano wyważenia interesu publicznego oraz interesów prywatnych - poprzez rozpatrzenie oraz ewentualne uwzględnienie wniosków, opinii i uzgodnień, o których mowa w art. 17 pkt 1 i 2 oraz pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy ustalaniu w planie miejscowym przeznaczenia terenów oraz ich warunków zagospodarowania,

3. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gołaczów”, zgodnie z art. 14 ust ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której celem

była m.in. ocena aktualnych potrzeb w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych do objęcia planem, ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych;

- 2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gołaczów”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

4. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów.

5. Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego wsi Gołaczów nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów”, przyjętego uchwałą Nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r. Podstawowa jednostką opisową w Studium są obszary funkcyjne. Część obszaru wsi Gołaczów zabudowana bądź przewidziana do zabudowy (wyznaczone w planie tereny zabudowy jednorodzinnej „MN”, mieszkaniowo-usługowej „MU”, zabudowy „RM” oraz usługowej „U”) położona jest w obszarze funkcyjnym zainwestowania wiejskiego [ZW], w granicach którego dopuszcza się zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę letniskową (rekreacji indywidualnej) i mieszkaniowo-usługową oraz usługi agroturystyczne. Wyznaczone w planie tereny usług sportu i rekreacji „US” położone są w obszarze funkcyjnym usług sportu i rekreacji [US]. Pozostałe tereny położone są w obszarze funkcyjnym rolniczym [R]. Przyjęte w planie przeznaczenie terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają warunkom określonym w Studium.

6. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI.126.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów, kierunki polityki przestrzennej Gminy Chojnów wyrażone w Studium uznano za aktualne. Obowiązujący dotychczas „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz wsi Gołaczów”, uchwalony uchwałą Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 37, poz. 928) został uznany za nieaktualny, natomiast „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka” uchwalony uchwałą Nr XLII/341/06 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 40, poz. 390) został uznany za niewymagający aktualizacji.

7. Jak wynika z „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów”, w wyniku realizacji planu zajdzie konieczność poniesienia przez Gminę nakładów na budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, dróg publicznych (wraz z oświetleniem i odwodnieniem) oraz innych kosztów związanych z nabyciem gruntów pod drogi oraz wypłatę ewentualnych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości. Szacowane wydatki Gminy na poziomie ok. 12 540 tys. zł nie zostaną zrównoważone przez dochody z tytułu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości gruntów oraz dochody jednorazowe (opłaty adiacenckie i podatki od czynności cywilnoprawnych), szacowane na ok. 3 328,3 tys. zł. Częściowa kompensacja wydatków związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej będzie możliwa przy rygorystycznie prowadzonym poborze podatków i opłat. Przyjęte w „Prognozie..” koszty realizacji planu są najdalej idące i mogą zostać pomniejszone (np. w przypadku braku wystąpienia roszczeń z tytułu spadku wartości nieruchomości, które oszacowano na kwotę 7 725,6 tys. zł, co stanowi ponad 60% ogółu wydatków Gminy), co dałoby w dłuższej perspektywie bardziej zrównoważony obraz dochodów i wydatków Gminy (dochody równoważyłyby poniesione wydatki w ok. 70%).

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam do uchwalenia projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów”.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykiewicz