

**UCHWAŁA NR V.39.2019  
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 1 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych:  
Jaroszkówka i Goliszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XXXVI.219.2017 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów”, uchwalonego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa § 1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 4.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) aktywność gospodarcza – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, rzemieślniczą, magazynową, składową oraz usługi, w szczególności z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, z wykluczeniem działalności związanej ze składowaniem odpadów;
- 2) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak: wiatrolapy, wykusze, ryzality, balkony, tarasy, okapy dachowe, elementy odwodnienia dachów,

gzymsy, pilastry, zwieńczenia otworów okiennych i drzwiowych, elementy dociepleń elewacji, pochylnie, schody wejściowe do budynków, podziemne części budynków i budowli; linia ta nie dotyczy dróg, miejsc postojowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu.
- 6) usługi turystyczne – usługi z zakresu wynajmowania pokoi, miejsc noclegowych oraz świadczenie w obrębie obiektu usług z tym związanych;
- 7) zabudowa letniskowa – budynki rekreacji indywidualnej;
- 8) zabudowa mieszkaniowo - usługowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu stanowią ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbol identyfikacyjny terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów:
  - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej i / lub usług turystycznych,
  - b) UT/ML – teren usług turystycznych i / lub zabudowy letniskowej,
  - c) UT – teren usług turystycznych,
  - d) AG – teren aktywności gospodarczej,
  - e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - f) ZN – teren zieleni nieurządzonej,
  - g) KDL – teren drogi publicznej - klasy lokalnej,
  - h) KDD – teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

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

3. W ramach przeznaczeń terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 5 lit. a do lit. d, dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleni.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych, odpowiednio:

- 1) dla terenu 1-MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych;
- 2) dla terenu 1-UT/ML – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 3) dla terenów 1-UT, 2-UT – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

2. Przy podziale geodezyjnym terenu 1-UT/ML należy zapewnić dostęp do terenu 1-WS z terenów dróg dojazdowych 1-KDD, 2-KDD, 3-KDD.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 8. 1.** Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 2) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 6 nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

**§ 9. 1.** Ustala się lokalizację dróg publicznych:

- 1) klasy lokalnej - 1-KDL, 2-KDL;
- 2) klasy dojazdowej - 1-KDD, 2-KDD, 3-KDD.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące terenów komunikacji, o których mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 6.

3. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, na terenach 1-MN/U, 1-UT, 2-UT, 1-UT/ML, 1-AG, 2-AG.

4. Obsługa komunikacyjna terenów na obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
  - a) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) co najmniej 1,2 stanowiska postojowego na 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
  - c) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej,
  - d) co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy;

- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż:
- a) 1 stanowisko, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
  - b) 2 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska, – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej i / lub usług turystycznych.

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

- 1) układ zabudowy: wolnostojący;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 15 m dla budynków mieszkaniowo - usługowych i usługowych, w tym usług turystycznych,
  - b) 10 m - dla budynków mieszkaniowych,
  - c) 6 m - dla budynków gospodarczych i garaży;
- 3) forma dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i czerni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości:
  - a) 20 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 335 położoną poza obszarem objętym planem miejscowym,
  - b) nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDL;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 1,20,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 40%.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-UT**, **2-UT** ustala się przeznaczenie: teren usług turystycznych.

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

- 1) układ zabudowy: wolnostojący;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- 3) forma dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i czerni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:

a) dla terenu 1-UT w odległości nie mniejszej niż:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDL,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDD,

b) dla terenu 2-UT w odległości nie mniejszej niż:

- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDL,
- 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDD;

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

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 1,20,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 40%.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1-UT/ML ustala się przeznaczenie: teren usług turystycznych i / lub zabudowy lotniskowej.

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

1) układ zabudowy: wolnostojący;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych: 15 m,

b) dla budynków lotniskowych: 8 m;

3) forma dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach czerwieni, brązu, grafitu i czerni; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrolapy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż:

a) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDD,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDD,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDD;

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

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 0,35,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 20%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1-AG, 2-AG ustala się przeznaczenie: teren aktywności gospodarczej.

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

1) układ zabudowy: dowolny;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;

3) forma dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy kolebkowe,

c) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:

a) dla terenu 1-AG w odległości nie mniejszej niż:

- 20 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 335 położoną poza obszarem objętym planem miejscowym,
- 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDL,
- 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDL,

b) dla terenu 2-AG w odległości nie mniejszej niż:

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1-KDD,
- 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2-KDD,
- 15 m od linii rozgraniczającej z terenem 3-KDD;

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

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 2,00,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
- c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 90%;

3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-WS** ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się sytuowanie:

- 1) budowli hydrotechnicznych związanych ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przystani i pomostów rekreacyjnych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-ZN**, **2-ZN** ustala się przeznaczenie: teren zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sytuowania:

- 1) urządzeń rekreacyjnych;
- 2) urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1-KDL**, **2-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

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

- 1) 15 m – dla terenu 1-KDL;
- 2) 15 m – dla terenu 2-KDL;

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1-KDD**, **2-KDD**, **3-KDD** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy dojazdowej.

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

- 1) 15 m – dla terenu 1-KDD;
- 2) 10 m – dla terenu 2-KDD;
- 3) 10 m – dla terenu 3-KDD;

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznaczone są dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia końcowe**

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 10% dla całego obszaru objętego planem.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Styrkowiec**

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Bogdan Styrkowiec*



# **GMINA CHOJNÓW**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA PÓŁNOCNO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI GMINY CHOJNÓW W JEDNOSTKACH**

**EWIDENCYJNYCH: JAROSZÓWKA I GOLISZÓW  
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - SKALA 1:2000**

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Bogdan Styrkowiec*

**OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- 1-UT** - Symbol identyfikacyjny terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**Przeznaczenie terenów:**

- MNU** - Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej i / lub usług turystycznych
- UT/ML** - Teren usług turystycznych i / lub zabudowy letniskowej
- UT** - Teren usług turystycznych
- AG** - Teren aktywności gospodarczej
- WS** - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN** - Teren zieleni nieurządzonej
- KDL** - Teren drogi publicznej - klasy lokalnej
- KDD** - Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**

- 1.2ha** - Orientacyjna powierzchnia terenu
- 20 kV** - Dystrybucyjna linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technicznym



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V.39.2019

Rady Gminy Chojnów

z dnia 1 lutego 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu  
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych:  
Jaroszkówka i Goliszów**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 16 listopada 2018 r. do 7 grudnia 2018 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 21 grudnia 2018 r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*[Signature]*  
**Bogdan Styrkowiec**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V.39.2019

Rady Gminy Chojnów

z dnia 1 lutego 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu budowy gminnych dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Bogdan Styrkowiec*

## **UZASADNIENIE**

**Rady Gminy Chojnów  
z dnia 1 lutego 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych:  
Jaroszkówka i Goliszów**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XXXVI.219.2017 z dnia 31 maja 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów,

Powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 38 hektarów.

Głównym celem przystąpienia do zmiany miejscowego planu przestrzennego dla północno-wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, jest zmiana przeznaczenia terenu w związku zakończeniem eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „Goliszów”.

Opracowanie ww. zmiany planu miejscowego pozwoli na przeprowadzenie rekultywacji terenu oraz realizację lokalnego obszaru wypoczynkowo - rekreacyjnego.

Ustalenia planu miejscowego będą zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, zwanym dalej Studium, uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r., obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest w granicach obszaru funkcyjnego „AG - aktywności gospodarczej”. Obszar funkcyjny „AG” przeznaczono dla lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, usług, obsługi komunikacji samochodowej. Dopuszczono przeznaczenie łącznie maksymalnie 30 % powierzchni danego obszaru funkcyjnego jako terenów usług publicznych podstawowych, zieleni publicznej oraz sportu i rekreacji.

Opracowanie planu miejscowego jest prowadzone równolegle z pracami planistycznymi dotyczącymi zmiany Studium. Ustalenia zmiany planu miejscowego, będą zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w opracowywanej zmianie Studium.

W dniu 31 marca 2016 roku Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr XXI.126.2016 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów, zwaną dalej oceną aktualności.

W rozdziale 7 oceny aktualności - Podsumowanie i wieloletni program sporządzania planów miejscowych sformułowano wieloletni program sporządzania planów miejscowych, podzielony na cztery etapy. Kolejność sporządzania planów miejscowych została uwarunkowana strukturą pokrycia planami miejscowymi, składanymi wnioskami o zmianę przeznaczenia gruntów oraz ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jako priorytet uznano stopniowe sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru gminy oraz osiągnięcie ładu przestrzennego z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju gminy.

Należy uznać, że opracowanie planu miejscowego nie jest związane z wynikami ww. oceny lecz wynika z bieżących potrzeb zmiany sposobu zagospodarowania obszaru, w związku z zakończeniem eksploatacji kruszywa.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, w następujący sposób:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały dostosowane do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w zakresie przeznaczenia terenów oraz

parametrów kształtowania zabudowy.

- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory krajobrazowe obszaru. Głównym założeniem planu miejscowego jest przeprowadzenie rekultywacji terenu oraz realizacja lokalnego obszaru wypoczynkowo - rekreacyjnego. Projektowana struktura funkcjonalno - przestrzenna tworzy zwarty układ przestrzenny. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do projektowanego charakteru obszaru, w szczególności w zakresie intensywności oraz gabarytów zabudowy.
- W zakresie ochrony środowiska, ustalenia planu miejscowego dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniają ochronę czystości powietrza, a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej (retencjonowanie wody).
- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej. Ponadto obszar objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
  - dopuszczalne poziomy hałasu na terenach wymagających ochrony przed hałasem,
  - ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin,
  - stosowną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- W zakresie uwzględnienia walorów ekonomicznych przestrzeni oraz prawa własności, a także potrzeb interesu publicznego, przy sporządzaniu planu miejscowego, kierowano się przede wszystkim potrzebami rekultywacji terenu oraz nadania im nowej funkcji. Wyznaczono tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym uwzględniając potrzeby interesu publicznego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty i obszary wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
- W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach ogólnych. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych.
- W zakresie zachowania przejrzystości procedury planistycznej, oraz udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono wniosków. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2018 r. do 7 grudnia 2018 r. Ostateczny termin składania uwag po zakończeniu okresu wyłożenia wyznaczono na dzień 21 grudnia 2018 r. Do projektu planu miejscowego nie zgłoszono uwag.

Mając na uwadze iż procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z trybem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Bogdan Styrkowiec*

