

**UCHWAŁA NR XXV.184.2020
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 29 września 2020 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr X.91.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 czerwca 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r. i uchwałą nr XXV.182.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

§ 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 krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się lokalizację budynków oraz budowli naziemnych; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli, wiatrolapów, pochylni i schodów wejściowych do budynków, terenowych miejsc postojowych, dróg wewnętrznych a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) teren – część obszaru objętego planem miejscowym wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem identyfikacyjnym terenu;
- 5) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć urządzone i zakomponowane zespoły zieleni niskiej i wysokiej o walorach krajobrazowych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego 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) linia wymiarowa zraz z wymiarem;
- 6) przeznaczenie terenu:
 - a) K – teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,
 - b) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. a dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe i place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane, zieleni urządzona.

Rozdział 2.

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

§ 6. Ustala się obowiązek zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnych w formie zieleni urządzonej.

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 m²;
- 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 sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 7.

2. Odprowadzanie oczyszczonych ścieków do odbiornika powierzchniowego.

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

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

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 8.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych 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, z zastrzeżeniem ust. 8.

7. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa odpowiednio w ust. 5 i ust. 6 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

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 drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2-KDW.

2. Szczegółowe ustalenia dotyczące drogi, o której mowa w ust. 1 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 6.

3. Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę lokalną wewnętrzną 2-KDW posiadającą dostęp do drogi powiatowej nr 2266D, położonej poza obszarem objętym planem miejscowym.

4. 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;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na 1 miejsce pracy na jednej zmianie;
- 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1-K** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków 10 m,
- b) dla budowli 10 m.

2) forma dachu:

- a) dachy płaskie,
- b) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego.
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,10 do 0,40,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 20%;

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

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi Wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających, nie mniejsza niż 6 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 7.

Ustalenia końcowe

§ 12. 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 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

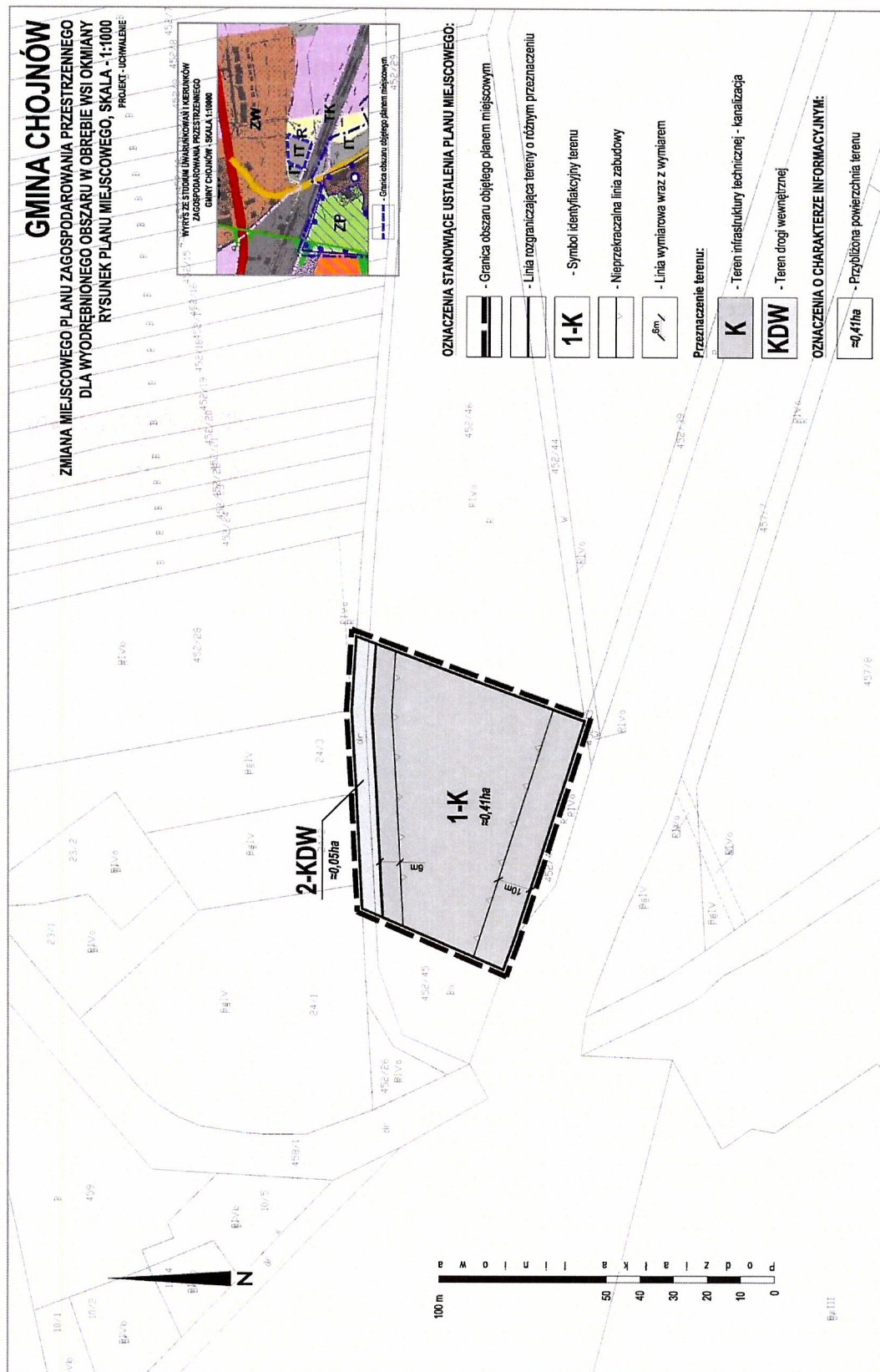
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Chojnów

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV.184.2020

Rady Gminy Chojnów

z dnia 29 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono uwag.

Mając na uwadze powyższe odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV.184.2020

Rady Gminy Chojnów

z dnia 29 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany
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 2020 r., poz. 713 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego przewiduje się wydatki gminy związane z budową infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków) należącej do zadań własnych gminy, będące następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego. Nie przewiduje się konieczności wykupów nieruchomości oraz nakładów finansowych związanych z budową dróg należących do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu budowy 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
do uchwały nr XXV.184.2020
Rady Gminy Chojnów
z dnia 29 września 2020 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany**

W dniu 24 czerwca 2019 roku Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr X.91.2019 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Okmiany, zwanego dalej planem miejscowym.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji lokalnej oczyszczalni ścieków w związku intensywnym rozwojem zainwestowania na terenach aktywności gospodarczej w rejonie węzła autostradowego Okmiany (autostrada A4 - droga krajowa nr 94).

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 jest zgodne z wynikami oceny aktualności i przyczyni się bezpośrednio do zrównoważonego rozwoju gminy w aspekcie gospodarczym a także w aspekcie ochrony środowiska.

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 2020 r. poz. 293 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- wymagania ochrony środowiska - poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej uwzględniających ochronę czystości powietrza a także wód powierzchniowych i podziemnych. Dopuszczono pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru. W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych 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. Dopuszczono retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działek budowlanych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty zabytkowe;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie:
 - o zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych 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;
 - o stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez umożliwienie budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem aktualnych wymogów ochrony środowiska;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez umożliwienie budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem aktualnych wymogów ochrony środowiska;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach §8. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia 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 przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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.

W wyniku analizy prognozy skutków finansowych stwierdzono, że realizacja ustaleń planu miejscowego będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy w związku z planowaną realizacją oczyszczalni ścieków. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2020 r. do 10 sierpnia 2020 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie zgłoszono uwag i wniosków.

Mając na uwadze powyższe podjęcie niniejszej uchwały uznaje się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec