

**UCHWAŁA NR XXVII.209.2020
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 26 listopada 2020 r.

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

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 XVI.124.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Dobroszów, 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. oraz uchwałą nr XXV.182.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r. i uchwałą nr XXV.185.2020 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 Dobroszów, 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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) zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny - dach o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych;
- 2) 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, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, w tym handlu i rzemiosła, niepowodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) MNU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

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 3 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, zieleń.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNU** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy: budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe w układzie wolnostojącym;
- 2) wysokość zabudowy: do 10 m;
- 3) forma dachu: dachy symetryczne dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką w kolorze ceglastym lub zbliżonym do ceglastego;
- 4) kolorystyka elewacji: elewacja w kolorach pastelowych.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną istniejącą zabudową o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,90,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 35%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1 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°.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: 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 z zastrzeżeniem pkt. 9;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących 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 pkt. 9;
- 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w pkt. 1 i pkt. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w pkt. 6 i pkt. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi publiczne i wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - a) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:
 - co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,
 - c) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

8. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze zabytkowego historycznego układu ruralistycznego wsi Dobroszów, dla którego przy sytuowaniu nowej oraz adaptacji istniejącej zabudowy należy uwzględniać kontekst urbanistyczny i kulturowy obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie skali, bryły, gabarytów oraz użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do miejscowej historycznej zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 7. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Stykowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII.209.2020
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26 listopada 2020 r.

YQAA / 0/52800W/571
2020.11.26



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE WSI DOBROSZÓW
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000**

Załącznik nr 1
do uchwały nr
Rady Gminy Chojnów
z dnia 2020 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrcowiec

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII.209.2020

Rady Gminy Chojnów

z dnia 26 listopada 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Dobroszów 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
Łukasz Styrkowiec

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Dobroszów

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 planem miejscowym nie przewiduje się wydatków gminy związanych z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

Nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXVII.209 2020
Rady Gminy Chojnów
z dnia 26.11. 2020 r.

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

W dniu 19 grudnia 2019 r. Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr XVI.124.2019 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Dobroszów, zwanego dalej planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w centralnej części wsi Dobroszów, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2216D.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi około 0,05 hektara.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie zmiany sposobu użytkowania budynku kaplicy na funkcje mieszkaniowo-usługowe.

Przewidywane rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w „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. oraz uchwałą nr XXV.182.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r. i uchwałą nr XXV.185.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 września 2020 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, omawiany obszar położony jest w granicach obszaru funkcyjnego ZW - tereny zainwestowania wiejskiego o przeważającej funkcji: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej) i mieszkaniowo - usługowa, usługi agroturystyczne. Na obszarze funkcyjnym „ZW” dopuszcza się między innymi realizację funkcji usługowych (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), których łączna powierzchnia nie przekracza 30 % powierzchni danego obszaru funkcjonalnego.

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 inwestycyjnych.

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 e zm.), 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. Uwzględniono istniejące ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.
- Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru. Głównym założeniem planu miejscowego jest umożliwienie zmiany sposobu użytkowania istniejącej kaplicy na cele mieszkaniowo-usługowe, przy maksymalnym zachowaniu walorów obiektu. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały ustalone w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, 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 cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono sytuowanie nowej oraz adaptację istniejącej zabudowy z uwzględnieniem kontekstu urbanistycznego i kulturowego obszaru poprzez stosowanie rozwiązań architektonicznych, w zakresie skali, bryły, gabarytów oraz użytych materiałów wykończeniowych elewacji nawiązujących do miejscowej historycznej zabudowy.
- W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono:
 - dopuszczalne poziomy hałasu,
 - zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
 - 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 zasadą kontynuacji funkcji z uwzględnieniem dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
- W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny oraz obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem 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 §6. ust 6. Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, ustalenia planu miejscowego nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastruktury związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego. 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 dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania 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;
- zakazu zabudowy;
- 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 nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu.

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 Stykowiec