

**UCHWAŁA NR XXX.179.2016
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 20 grudnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII.134.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 kwietnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów, 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 26.08.2016 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym nr 163/203 położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów, zwaną dalej planem.

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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) zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach symetryczny – dach o jednakowym kącie pochylenia 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia wymiarowa wraz z wymiarem;

5) przeznaczenie terenu: US/U - teren sportu i rekreacji i usług publicznych.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 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 oraz obiekty małej architektury.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US/U ustala się przeznaczenie: teren sportu i rekreacji i usług publicznych.

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

- 1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może być większa niż 2 kondygnacje, licząc łącznie z poddaszem;
- 2) wymiar pionowy budynków mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może przekraczać 12 m;
- 3) wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu nie może przekraczać 12 m;
- 4) obowiązują dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 25 do 45 stopni, dopuszcza się dachy płaskie.

3. 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, odpowiednio:

- a) w odległości 6 m od południowej granicy obszaru objętego planem,
- b) w odległości 6 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem,
- c) w odległości 20 m od północnej granicy obszaru objętego planem;

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

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,50,
- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
- c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 25%;

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 rekreacyjno-wypoczynkowych.

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 sieci wodociągowej, z uwzględnieniem dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do indywidualnej oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru; sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; w uzasadnionych przypadkach spowodowanych istniejącymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem dopuszcza się realizację sieci napowietrznych;
- 6) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 24 m, po 12 m od osi linii w obu kierunkach - w zasięgu obszaru objętego planem, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
- 9) sieci i przyłącza telekomunikacyjne należy realizować w formie podziemnych sieci kablowych; dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz innych urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem, że sytuowanie tych urządzeń jest zgodne z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem;
- 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,
 - b) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - 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 stanowi przestrzeń publiczną i przeznaczony jest dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (gminnym).

DZIAŁ III. **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 1% dla całego obszaru objętego planem.

§ 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

Bogdan Styrkowiec


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

~~57-225 Ct. Ct. 163 X~~

WYRYS ZE STUDIUM IWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOJNÓW - PROJEKT, SKALA 1:10000

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bożdan Sturkowiec

MAPA ZASADNICZA

gmina (miasto) Chetumal
 obręb Bucurabá
 działka 163/163
 sekcja mapy 452-311093
 skala 1:1000

[illegible]

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU:

- Granica obszaru objętego planem

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

- Nieprzekraczalna linia zabudowy

- Linia wymiarowa wraz z wymiarem

- Teren sportu i rekreacji i usług publicznych

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

· Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV wraz z pasem technicznym

Przybliżona powierzchnia terenu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX.179.2016
Rady Gminy Chojnów
z dnia 20 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 25 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r. oraz w terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX.179.2016

Rady Gminy Chojnów

z dnia 20 grudnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów 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 2016 r., poz. 446 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest umożliwienie budowy świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Realne koszty budowy świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną będą zależały od rozwiązań technicznych zastosowanych w projekcie budowlanym opracowywanym na potrzeby realizacji ww. zadania inwestycyjnego oraz od rozstrzygnięć przetargowych prowadzonych w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów

W dniu 29 kwietnia 2016 r. Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr XXII.134.2016 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki o numerze ewidencyjnym 163/203, położonej w obrębie Budziwojów w gminie Chojnów.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest w południowo wschodniej części wsi Budziwojów w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest umożliwienie budowy świetlicy wiejskiej w obrębie wsi Budziwojów, na części działki nr 163/203.

Ustalenia zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów.

W chwili obecnej obszar objęty opracowaniem został zagospodarowany jako tereny sportu i rekreacji.

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 zmiany planu miejscowego jest zgodne z wynikami oceny aktualności i przyczyni się bezpośrednio do zrównoważonego rozwoju gminy w aspekcie społecznym i kulturowym.

W projekcie zmiany planu miejscowego uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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,
- zakazu zabudowy,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu zmiany 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 a przede wszystkim na budżet gminy w związku z planowaną budową świetlicy wiejskiej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości, wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości a także wydatków związanych z budową gminnych dróg publicznych.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego. W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 25 października 2016 r. do 15 listopada 2016 r. oraz w

terminie składania uwag, wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono 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 Strykowski