

z dnia 31 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII.167.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016r., Rada Gminy Chojnów uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka w gminie Chojnów, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.
4. W planie nie określa się:
- 1) zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych, ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów,
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej, linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych i urządzeń reklamowych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, schodów zewnętrzne, zadaszenia nad wejściem, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,

- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren usług sportu i rekreacji – US.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustaloną w planie linią zabudowy,
- 2) dla budowli ustala się maksymalną wysokość – 12m,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 5) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł).

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) wykonanie ciągów pieszo-jezdných, placów postojowych i do zawracania samochodów należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,
- 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 5) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 6) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym dla terenu 1.US jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 7) nie wskazuje się:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,

- d) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na brak takich obszarów.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. dla terenu 1.US:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500m²,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 50⁰,

2. dla terenu 2.US:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 180m²,
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2m,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 30⁰.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg,
- 2) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą:
 - a) dla zabudowy usługowej (usługi publiczne podstawowe) minimum 1 miejsce parkingowe na jednego zatrudnionego w usługach publicznych podstawowych,
 - b) dla usług sportu i rekreacji minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usług sportu i rekreacji,
 - c) dla zabudowy usługowej (usługi handlu detalicznego oraz gastronomi) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych:

- a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych: □ systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, □ retencjonowanie lub rozsądzanie na działce,
 - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, systemem dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,
 - c) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieć te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, dystrybucyjnych sieci napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowaną lub obiekt wolnostojący na wydzielonej działce lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,
 - d) ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych dystrybucyjnej sieci ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
 - c) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy gazowych,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie: □ gazem, □ energią elektryczną, □ paliwami ciekłymi i stałymi, □ z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.US ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa usługowa (usługi publiczne podstawowe) – świetlica wiejska,
- b) usługi sportu i rekreacji (kultura fizyczna),

2) uzupełniające:

- a) usługi handlu detalicznego oraz gastronomi – maksymalnie 20% powierzchni terenu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) miejsca parkingowe,
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla budynków usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 12m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
 - c) kształt dachów: stromy o minimum 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35 ° do 45 ° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 6m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) kształt dachów: o kształcie nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego lub dach płaski,
- 4) ustala się dla obiektu handlowego (usługi handlu i gastronomi) maksymalną powierzchnię sprzedaży na 100m²,
- 5) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,75,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,
- 9) dopuszcza się boiska sportowe.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji (kultura fizyczna),

2) uzupełniające:

- a) ciąg pieszo-jezdny,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) miejsca parkingowe,
- d) budynki gospodarcze, garaże,
- e) zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m i 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla budynków usługowych ustala się:
 - a) maksymalną wysokość budynku – 12m,

- b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie w tym druga w dachu,
 - c) kształt dachów: stromy o minimum 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 3) dla garaży i budynków gospodarczych ustala się:
- a) maksymalną wysokość budynku – 6m,
 - b) maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna,
 - c) kształt dachów: o kształcie nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego lub dach płaski,
- 4) dopuszcza się garaże wbudowane w budynek usługowy oraz budynki garażowe i gospodarcze, wolnostojące lub dobudowane,
- 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01 maksymalną 0,5,
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,
- 8) dopuszcza się boiska sportowe.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej 1,0%.

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

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Gminy

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

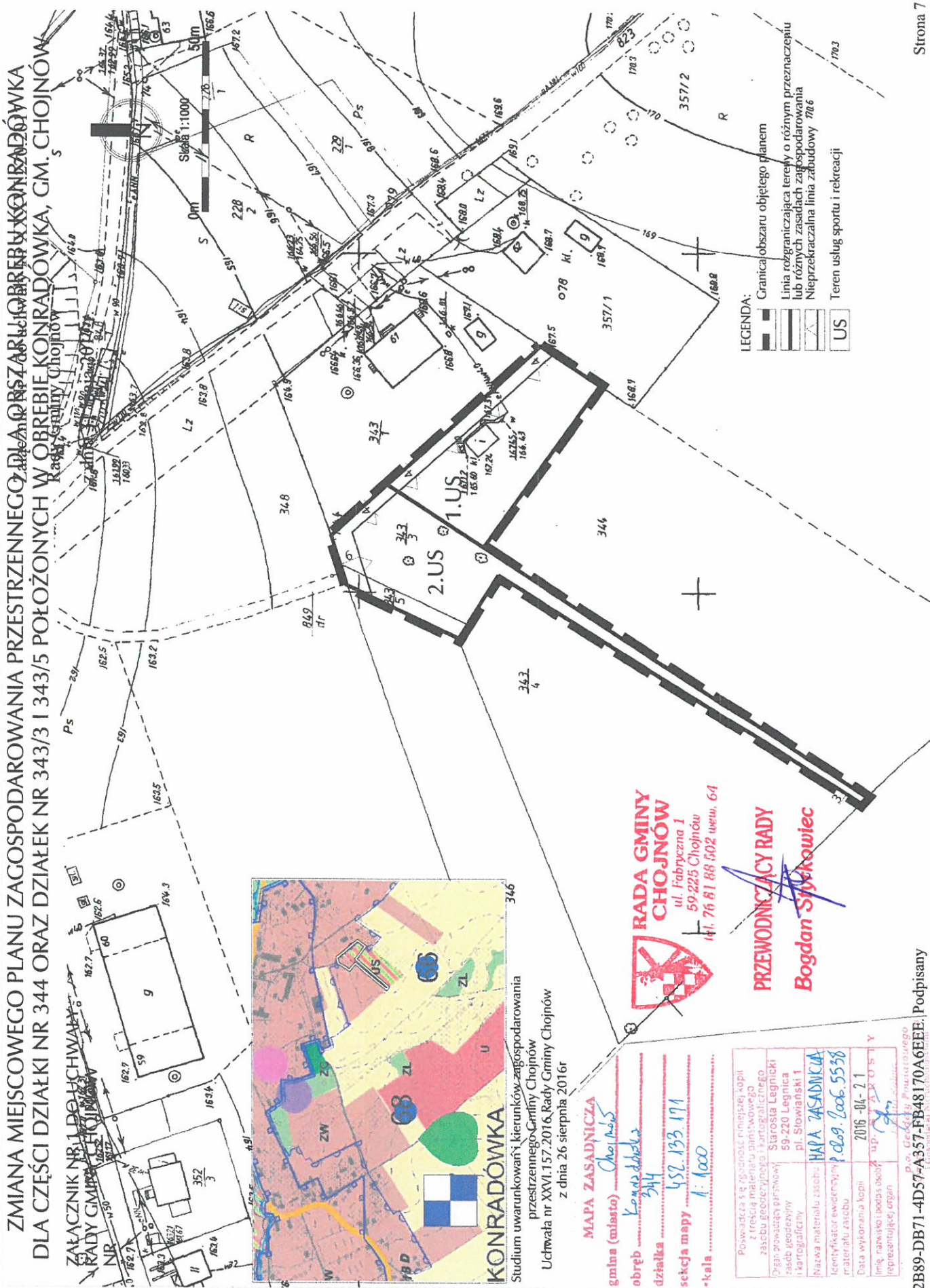
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRZARU KONRADÓWKI

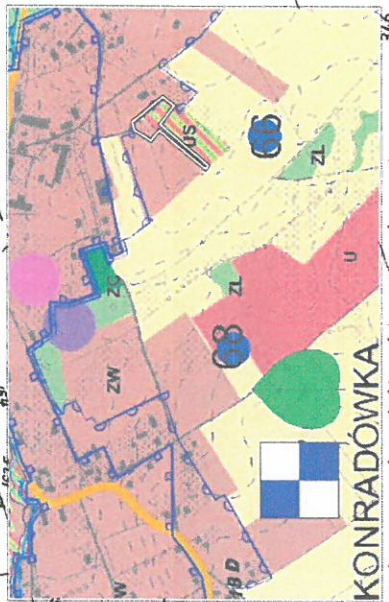
DLA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 344 ORAZ DZIAŁEK NR 343/3 I 343/5 POŁOŻONYCH W OBRĘBIE KONRADÓWKI, GM. CHOJNÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 157/2016 RZĄDY GMINY CHOJNÓW

NR 157/2016 RZĄDY GMINY CHOJNÓW



- LEGENDA:
- Granicą obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca terytorie o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy *mie*
 - Teren usług sportu i rekreacji
 - US



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego Gminy Chojnów

Uchwała nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów

z dnia 26 sierpnia 2016r

MAPA ZASADNICZA

gmina (miasto) Chojnów
 obręb Konradówka
 działka 344
 sekcja mapy 452.133.171
 skala 1:1000



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

PRZEWODNICĄCY RADY
Bogdan Szykowiec

Powstała z zezwolenia niniejszej kopii z treści materiału planistycznego	zawodu geodetycznego i kartograficznego	Starosta Legnicki	59-220 Legnica	pl. Słowiański 1	MAPA ZASADNICZA	452.133.171	2016-06-21	2016-06-21	2016-06-21
Organ prowadzący planistyczny	zawodu geodetycznego i kartograficznego	Starosta Legnicki	59-220 Legnica	pl. Słowiański 1	MAPA ZASADNICZA	452.133.171	2016-06-21	2016-06-21	2016-06-21
Nazwa materiału zasobu	identyfikator ewidencyjny	data wykonania kopii	limit nakładu	podpis osoby upoważnionej	reprezentujący organ				

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI.220.2017
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 maja 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Chojnów stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów, w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI.220.2017

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 maja 2017 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr XXVIII.167.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 28 października 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka dla części działki nr 344 oraz działek nr 343/3 i 343/5 położonych w obrębie Konradówka, gm. Chojnów.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1)Wymagania ład u przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy (dla budynków i budowli), kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgonie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz budowy ogrodzeń betonowych z monolitycznych elementów prefabrykowanych (przęseł), zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, wykonania ciągów pieszo-jezdn ych, placów postojowych i do zawracania samochodów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, kompensacji powierzchni biologicznie czynnych, zagospodarowania usuwanych bądź przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji mas ziemnych pod rekultywację lub w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW.

Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Miejskiej wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: W planie nie określa zasad dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków, krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej (m.in. napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia, sieć gazowa wysokiego ciśnienia), wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie

dostępności do terenów osób niepełnosprawnych przyjęto również ustalenia dotyczące kształtowania układu komunikacyjnego, polegające między innymi na zapewnieniu dojazdu do wszystkich nieruchomości w granicach objętych planem.

W ustaleniach planu nie wskazuje się: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez określenie przeznaczenia terenów pod: zabudowę usługową (usługi publiczne podstawowe) – świetlica wiejska oraz usługi sportu i rekreacji.

Tereny planu są częściowo zainwestowane (budynek towarzyszący boisku sportowemu, znajdującemu się poza granicami planu), skomunikowane poprzez ciąg pieszo-jezdny podłączony do istniejącego systemu komunikacyjnego wsi Konradówka.

Biorąc pod uwagę interes społeczny mieszkańców wsi Konradówka podjęto prace mające na celu zlokalizowanie na terenie objętym planem świetlicy wiejskiej.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie budowy świetlicy wiejskiej, usług sportu i rekreacji, ciągu pieszo-jezdnego oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym 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. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 poz. 778.) uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie.

Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeni wywieszanych na tablicy, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, udziału w dyskusji publicznej i składaniu uwag.

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez

ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (dopuszcza się indywidualne ujęcia wody).

2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)Ważone był interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania; interes prywatny został uwzględniony, zabezpieczenie interesu publicznego mieszkańców wsi Konradówka polegało na przeznaczeniu terenu należącego do gminy Chojnów pod świetlicę wiejską oraz zapewnieniu rezerwy terenu pod usługi sportu i rekreacji na terenach należących do Skarbu Państwa, oraz dopuszczenie infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media.

Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

2)Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją.

W związku z planowaną budową świetlicy wiejskiej w obrębie wsi Konradówka, na części działki nr 344, nastąpiła konieczność zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka przyjętego uchwałą Rady Gminy Chojnów nr III/25/2006 z dnia 29 grudnia 2006r. Przewidywane rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów”. Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb mieszkańców wsi Konradówka.

3.W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: podłączenie terenów objętych planem do istniejącego układu drogowego (wyznaczanego m.in. w obowiązującym mpzp), w drugiej kolejności uzupełniając go o pozostałe projektowane elementy układu komunikacyjnego ciąg pieszo-jezdny.

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: w planie nie przewidziano lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

3)Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez: dopuszczenie ciągu pieszo-jezdnego z możliwością podłączenia go do układu komunikacyjnego wsi Konradówka.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy poprzez: zlokalizowanie planowanej zabudowy (świetlicy wiejskiej) w obrębie wsi Konradówka, na obszarze

o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu poprzez: Uchwałę o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęta została przez Radę Gminy Chojnów uchwałą nr XXI.126.2016 z dnia 31 marca 2016r.

Wójt Gminy Chojnów wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z planowaną budową świetlicy wiejskiej w obrębie wsi Konradówka, na części działki nr 344, nastąpiła konieczność zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka przyjętego uchwałą Rady Gminy Chojnów nr III/25/2006 z dnia 29 grudnia 2006r. Zgodnie z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów, dla obowiązującego planu dla obrębu Konradówka wymagana jest jego aktualizacja. Przewidywane rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów”. Ustalenia nowego planu mają na celu dostosowanie przeznaczenia do aktualnych potrzeb mieszkańców wsi Konradówka.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

6. Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

1) ogłoszono i obwieszczone o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

2) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;

3) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

4) wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik uchwały.

Rada Gminy Chojnów, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016r.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec