

z dnia 26 czerwca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi
Krzywa i Okmiany dla działki 169, położonej w obrębie Krzywa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXX.181.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 20 grudnia 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169 położonej w obrębie Krzywa, 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., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169, położonej w obrębie Krzywa, 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 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) zakazu zabudowy;
- 5) 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, terenowych miejsc postojowych, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zabudowa mieszkaniowo - usługowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, w tym handlu i rzemiosła, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska lub standardów emisyjnych poza terenem, do którego właściciel posiada tytuł prawny.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym - tożsama z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia wymiarowa wraz z wymiarem;
- 4) 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 4 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 mieszkaniowe lub mieszkaniowo-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; dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 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 o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 6 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,03 do 0,50,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - c) maksymalna wielkość 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 mieszkaniowo-usługowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją czynnych cmentarzy, zgodnie przepisami odrębnymi.

6. 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°.

7. 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; 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 techniczny o szerokości 15 m, po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w którym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 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.

8. 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 przyległą drogę publiczną położoną 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 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 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.

9. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze zabytkowego historycznego układu ruralistycznego wsi Krzywa, ujętego w wykazie zabytków, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przy sytuowaniu nowej 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;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustala się przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

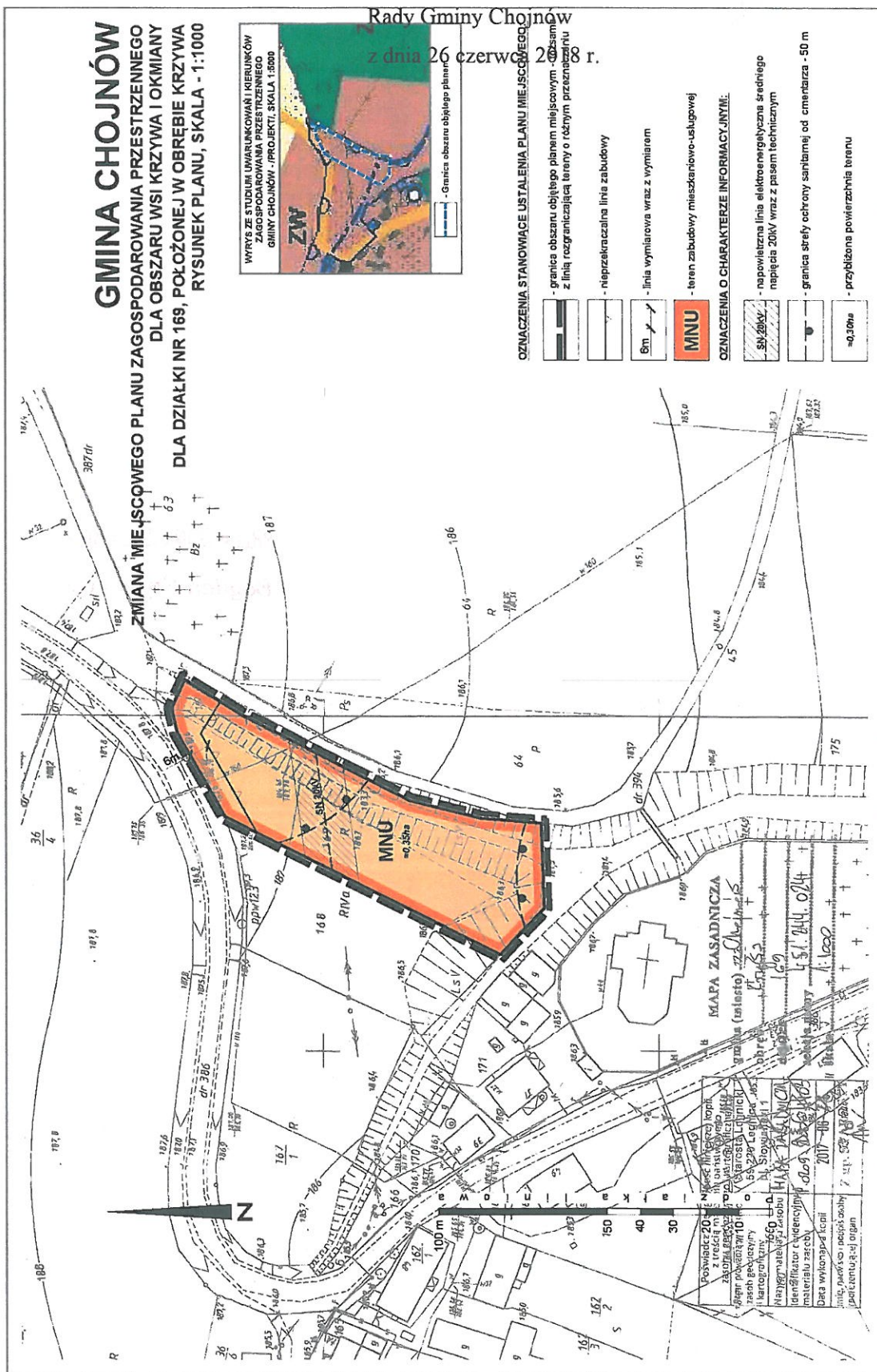
§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec





PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI.331.2018

Rady Gminy Chojnów

z dnia 26 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169, położonej w obrębie Krzywa

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169 położonej w obrębie Krzywa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 27 kwietnia 2018 r. do 18 maja 2018 r. oraz w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 4 czerwca 2018 r. nie wniesiono uwag.

W związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowski



ROZSTRZYGNIĘCIE

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169, położonej w obrębie Krzywa

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 2017 r., poz. 1875 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie przewiduje się wydatków gminy związanych z budową infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, będących następstwem uchwalenia zmiany planu miejscowego.

Nie wyznaczono terenów dla lokalizacji gminnych dróg publicznych.

Mając na uwadze powyższe nie przewiduje się konieczności wykupów nieruchomości oraz nakładów finansowych związanych z budową dróg oraz sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Strykowski

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169, położonej w obrębie Krzywa

W dniu 20 grudnia 2016 r. Rada Gminy Chojnów podjęła uchwałę nr XXX.181.2016 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169, zwanej dalej planem miejscowym.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w północnej części wsi Krzywa w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym wynosi około 0,35 hektara.

Głównym celem opracowania planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Planowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa będzie powiązana funkcjonalnie z terenami zabudowy wsi Krzywa.

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 2017 r. poz. 1073 ze 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 na obszarze objętym planem miejscowym oraz charakter zagospodarowania terenów sąsiednich.

· Wyznaczając tereny pod zabudowę wzięto pod uwagę walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru ze szczególnym uwzględnieniem walorów związanych z ukształtowaniem terenu. Głównym założeniem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przy maksymalnym zachowaniu walorów naturalnych. 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.

W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła, niepowodujących 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 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. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi ustalono przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

·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 7. 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 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 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.

W dniu 12 kwietnia 2018 r. uzyskano zgodę Marszałka Województwa Dolnośląskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Krzywa i Okmiany dla działki 169 położonej w obrębie Krzywa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 27 kwietnia 2018 r. do 18 maja 2018 r. oraz

w terminie składania uwag wyznaczonym po zakończeniu okresu wyłożenia na dzień 4 czerwca 2018 r. 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.

PRZEWODNICĄCY RADY

Bogdan Storkowiec