

**UCHWAŁA NR XXXIV.201.2017
RADY GMINY CHOJNÓW**

z dnia 31 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi
Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208, położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIII.290.2013 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów, stwierdzając iż projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów", przyjętego Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI.157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów, zwanego dalej „planem”, wraz z :

- 1) rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, które powinno dominować na danym terenie;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie określenie funkcji terenu, inne niż przeznaczenie podstawowe, które może być realizowane wyłącznie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 6) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000;
- 7) **symbolu** – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich funkcje i sposób zagospodarowania określony w niniejszej uchwale;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

§ 3. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

**Rozdział 2.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej – podstawowej;
- 6) granica historycznych układów ruralistycznych;
- 7) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **U/MN** – zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) **KDD** – droga publiczna klasy dojazdowej.

§ 6. W zakresie zasad **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, a w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy, obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

4) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, w tym również oznakowań informacyjnych o charakterze niekomercyjnym, typu tablice promujące miasto, region, walory przyrodnicze, turystyczne, kulturowe itp.;

5) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- a) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych,
- b) zakazuje się stosowania ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m.

§ 7. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) dopuszczony poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefę ochrony konserwatorskiej podstawowej oraz granicę historycznych układów ruralistycznych.

2) Na obszarze, o którym mowa w pkt 1 w przypadku prowadzenia prac ziemnych obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) w zakresie lokalizowania nośników reklamowych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 4;

2) obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni na terenach dróg, z wyjątkiem pasa jezdni, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych o drogach publicznych;

§ 10. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.

2. Podstawowy układ komunikacyjny dla obszaru objętego planem, stanowi droga publiczna klasy dojazdowej **1KDD**, wraz z drogami zlokalizowanymi poza obszarem planu.

3. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

1) w granicach planu dopuszcza się likwidację, budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe, techniczne lub przesłanki ekonomiczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.

4. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektryczną:**

1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) ustala się lokalizowanie nowych stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;

3) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej.

5. W zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się:

1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazu.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 %.

8. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się doprowadzenie wody poprzez rozbudowę sieci wodociągowej według warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przy budowie i rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

9. W zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych**:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- 3) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

10. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) wody opadowe z dachów budynków powinny być odprowadzane powierzchniowo i zagospodarowane na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych na terenie działki;
- 2) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelnienia z wyłączeniem dróg i placów postojowych.

11. Dopuszcza się wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

12. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc do parkowania** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie:

- 1) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden budynek mieszkalny lub mieszkanie,
- 3) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza drogami publicznymi oraz oznaczonymi strefami ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację parkingów w formie garaży oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego.

§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania;

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej z drogą, z której ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią 90^0 , z dopuszczeniem odstępstwa o nie więcej niż 30^0 .

§ 13. W zakresie **gospodarki odpadami komunalnymi** ustala się ich odbiór na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe, dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U/MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone.

2. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, zabudowa usługowa i mieszkaniowa mogą być realizowane łącznie lub samodzielnie.

3. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy wolnostojącej.

4. W ramach terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania, ciągów pieszych wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej, budynków garażowych i gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego stanowiącego nie więcej niż 50 % powierzchni przeznaczanej pod przeznaczenie podstawowe.

6. W zakresie parametrów, wskaźników i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 2) dachy o nachyleniu połaci od 30^0 do 45^0 lub dachy płaskie.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 30% powierzchni działki;
- 5) realizacja ogrodzeń zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 pkt 5.

8. Dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

- 1) wysokość budynku nie większa niż 6 m;
- 2) dachy płaskie oraz spadziste od 30^0 - 45^0 .

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi **1KDD** oraz z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, stanowiącego część drogi, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec





Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) nie rozpatruje się uwag w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów.


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące terenu objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

- 1) na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerze ewidencyjnym 204/3, 205 i 208 położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji inwestycji, o których mowa w pkt. 1 oraz sposobu ich finansowania.
- 3) powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy, funduszy unijnych, partnerstwa publiczno-prywatnego lub przy wykorzystaniu innych dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Szytkowiec

**Uzasadnienie do uchwały
w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205
i 208, położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów**

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XLIII.290.2013 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208, położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów zwanego dalej „projektem planu miejscowego”

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy. W projekcie nie uwzględniono:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

gdyż powyższe nie występują, a zmiany są niewielkie. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada zmianę przeznaczenia terenów na zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz drogi publicznej klasy dojazdowej. Ponadto z tych samych powodów plan nie zawiera poniżej wskazanych elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące

prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

- 7) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI.157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar opracowania obejmuje nieruchomości o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208, położonych w obrębie Biała ok. 1,16 ha w gminie Chojnów, która wchodzi w skład powiatu legnickiego, w województwie dolnośląskim. Gmina Chojnów położona jest na północny - zachód od miasta Legnicy.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez zawarte w §8 i §15 zapisy ustalające między innymi wysokość zabudowy czy kąty nachylenia dachów.
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostały spełnione poprzez zawarte w §7 oraz §10 zapisy.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały spełnione poprzez zawarte w §8 zapisy.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez zawarte w §7 i §8 zapisy.
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie
- 7) prawa własności – zostały spełnione poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną. Ustalono w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy. W planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewnienie ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy.
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 10.02.2014 r. ogłoszenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego.
W wyznaczonym 21 dniowym terminie żaden wniosek nie został złożony. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 11.01.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 19.01.2017 r. do 9.02.2017 r. W dniu 3.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna w siedzibie Urzędu Gminy Chojnów. Termin składania wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczono na 23.02.2017 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności– zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności

i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.
2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Gmina dokonała oceny Studium i planów miejscowych uchwałą Nr XXI.126.2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze

Gminy Chojnów.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Gminy spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały. Projekt planu realizuje zalecenia wskazane w wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym oparto swoje założenia na potrzebie dążenia do objęcia planami miejscowymi całego obszaru gminy. Zgodnie z zapisami rozdziału 7 ww. analizy i oceny, obręb na którym zlokalizowany jest obszar opracowania znajduje się w przedstawionym programie od objęcia planami.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej gmina winna spodziewać się większych wpływów z podatków. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni gminnej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści, których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w projekcie planu powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 19.12.2013 r. Wójt Gminy Chojnów ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski „indywidualne”, natomiast wpłynęły 4 wnioski przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania a następnie do pozostałych 6 instytucji opiniujących i 14 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziały 2 instytucje opiniujące i 6 uzgadniających (w tym jedna po terminie). Po uzyskaniu opinii przygotowano wniosek rolny o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,1842 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, które w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - o numerach ewidencyjnych 204/3, 205 i 208, położonych w obrębie Biała, gm. Chojnów, przeznacza się pod: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz

drogę publiczną klasy dojazdowej. W decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 grudnia 2016 r. wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W dniu 11.01.2017 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 19.01.2017 r. do dnia 9.02.2017 r. projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag i wniosków, który został ustalony do dnia 23.02.2017 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na 3.02.2017 r. w Urzędzie Gminy Chojnów. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię około 1,18 ha i znajduje się w centralnej części gminy, na północ od miasta Chojnów.

Zmiany w zagospodarowaniu obejmują zmiany funkcjonalne i przestrzenne w istniejącym zagospodarowaniu, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Należy również pamiętać, iż zapisy wprowadzone w miejscowym planie są spójne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zakłada przeznaczenie 1,13 ha pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej – U/MN, oraz 0,05 ha pod drogę publiczną klasy dojazdowej KDD.

6. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Strykowski