DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 stycznia 2019 r.

Poz. 415

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2019-01-17 12:16:42

UCHWAŁA NR III.22.2018
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 18 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XLIX.319.2018 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 maja 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów", uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26.08.2016 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

§ 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) 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.

§ 4. 1. Określenie „filar ochronny dla dróg i linii kolejowej” – należy rozumieć jako część terenu, na której obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się zakaz prowadzenia eksploatacji złoża;

2) dopuszcza się zwałowanie i składowanie nadkładu, mas ziemno-skalnych i odpadów wydobywczych obojętnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża.

2. Określenia takie jak odpady wydobywcze obojętne, nadkład, obszar górniczy, teren górniczy - należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;

5) filar ochronny dla dróg i linii kolejowej;

6) przeznaczenie terenu:

a) PE - teren powierzchniowej eksploatacji,

b) KDG - teren drogi publicznej - klasy głównej,

c) KDZ - teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;

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

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w obowiązujących przepisach odrębnych a ponadto ustala się:

1) obszar objęty planem miejscowym położony jest na obszarze chronionego krajobrazu „Doliny Czarnej Wody”;

2) w związku z rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego nr 28 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” ustala się, że pozyskiwanie do celów wydobywczych skał, dopuszczalne jest jedynie na powierzchni mniejszej niż 25 ha;

3) ustala się, że tereny, na których jednocześnie prowadzona jest eksploatacja nie mogą osiągnąć lub przekroczyć powierzchni 25 ha, a przejście do kolejnego etapu eksploatacji jest możliwe pod warunkiem zrekultywowania terenu przekształconego;

4) możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego na obszarze objętym planem miejscowym jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”.

2. Ustala się strefę ochronną terenów zamkniętych, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w odległości 20 m od terenu kolejowego linii kolejowej nr 275, w której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się filar ochronny dla dróg i linii kolejowej o szerokości od 10 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

4. Ustala się sukcesywną rekultywację gruntów, zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych w następujących kierunkach:

1) rolnym;

2) leśnym;

3) wodno - rekreacyjnym.

5. Dopuszcza się inne kierunki rekultywacji, ustalone na etapie eksploatacji złoża.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 7. 1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej lub poprzez rozwiązania indywidualne;

3) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 6. nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 8. 1. Ustala się lokalizację dróg publicznych:

1) klasy głównej – KDG (droga wojewódzka nr 335);

2) klasy dojazdowej – KDZ (droga powiatowa nr 2212D).

2. Dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych na terenach 1-PE, 2-PE.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 oraz dotyczące dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 2, sformułowano w ustaleniach Rozdziału 6.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:

1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów lub jako miejsca postojowe w budynkach;

2) ustala się obowiązek realizacji co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy na jednej zmianie,

3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45º do 135º.

Rozdział 6.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1-PE, 2-PE** ustala się przeznaczenie: teren powierzchniowej eksploatacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie:

1) obiektów zakładu przeróbczego oraz obiektów administracyjnych kopalni;

2) obiektów związanych ze spedycją wyrobów;

3) obiektów zaplecza techniczno - sanitarnego kopalni;

4) obiektów i instalacji technicznych związanych z wydobyciem, transportem oraz z przeróbką kopaliny.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy: do 12 m;

2) forma dachów: dachy płaskie, dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) eksploatację złoża metodą odkrywkową;

2) zwałowanie i składowanie nadkładu mas ziemno-skalnych i odpadów wydobywczych obojętnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się unieszkodliwianie odpadów wydobywczych obojętnych powstałych w wyniku eksploatacji złoża zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) sytuowanie elementów zagospodarowania terenu zapewniających prawidłowe korzystanie z terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak miejsca postojowe, place manewrowe dla samochodów, dojścia i dojazdy, zieleń;

5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego, odpowiednio:

a) dla terenu 1-PE w odległości nie mniejszej niż:

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenami 3-KDG,

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 4-KDZ,

- 20 m od południowo - zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym graniczącej z terenem linii kolejowej nr 275,

- 10 m od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym,

b) dla terenu 2-PE w odległości nie mniejszej niż:

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenami 3-KDG,

- 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 4-KDZ,

- 10 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym,

7) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 6 nie dotyczą budynków portierni, wag oraz obiektów infrastruktury technicznej;

8) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu dla działek budowlanych:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 0,20,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy: 20%,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3-KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy głównej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują linie rozgraniczające w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wojewódzkim).

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **4-KDZ** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują linie rozgraniczające w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (powiatowym).

Rozdział 7.
Ustalenia końcowe

§ 13. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy:
B. Styrkowiec

GMINA CHOJNÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE WSI BIAŁA

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - SKALA 1:2000

Załącznik nr 1 do uchwały nr III.22.2018
Rady Gminy Chojnów
z dnia 18 grudnia 2018 r.

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW, SKALA 1:10000

- Granica obszaru objętego planem miejscowym

1-PE
≈18,54ha

4-KDZ
1,71ha

2-PE
≈20,62ha

3-KDG
1,93ha

Droga powiatowa nr 2270

Droga wojewódzka nr 366

Teren kolejowy linii kolejowej nr 276

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochronnej terenu zamkniętego
- Filar ochronny dla dróg i linii kolejowej

Przeznaczenie terenu:

- PE - Teren powierzchniowej eksploatacji
- KDG - Teren drogi publicznej - klasy głównej
- KDZ - Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Granica obszaru chronionego krajobrazu Dolina Czarnej Wody
- Granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego
- ≈18,54ha - Przybliżona powierzchnia terenu

0 10 25 50 100 200 300 400 500 m

PODZIAŁKA LINIOWA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III.22.2018
Rady Gminy Chojnów
z dnia 18 grudnia 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Gminy Chojnów po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi zgłoszonej do, wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała, zwanego dalej planem miejscowym.

Uwaga złożona przez Gminę Miejską Chojnów z dnia 10.12.2018 r., dla całego obszaru objętego planem miejscowym, w związku z położeniem obszaru objętego planem miejscowym w pobliżu podziemnych ujęć wody - Jaroszówka.

Uwaga dotycząca odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego w związku z przeznaczeniem terenów pod eksploatację powierzchniową (kopalnia kruszywa naturalnego), które będą miały negatywny wpływ na istniejące w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcie wody w Jaroszówce poprzez powstanie leja depresyjnego odkrywki, oddziaływującego bezpośrednio na eksploatowane ujęcia.

Po uprzedniej analizie postanawia się nie uwzględnić wyżej wymienionej uwagi.

Na etapie opracowania zmiany planu miejscowego uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu zmiany planu miejscowego określonych w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Zgodnie z posiadanymi informacjami, wyżej wymienione ujęcie wód podziemnych znajduje się w odległości ok. 100 m od granic złoża, które będzie podlegało eksploatacji powierzchniowej.

Studnie wiercone ujęcia mają głębokość od 23-24 m. Ujmują wody podziemne drugiej warstwy wodonośnej izolowanej kilkumetrową warstwą praktycznie nieprzepuszczalnych glin ilastych. Studnie wiercone ujęcia pobierają wodę podziemną z głębokości ok. 18-20 m. Ujęta warstwa wodonośna (druga warstwa wodonośna) dzięki izolacji warstwą glin nie ma kontaktu z pierwszą warstwą wodonośną obecną w złożu kruszywa naturalnego.

Z tego też względu żadne zanieczyszczenia z powierzchni nie przedostaną się do drugiej warstwy wodonośnej eksploatowanej studniami, a prowadzona eksploatacja powierzchniowa złoża nie będzie miała wpływu na ujmowaną warstwę wodonośną.

Oddziaływanie projektowanego zagospodarowania na istniejące ujęcia wód podziemnych, o ile takie będzie występowało zostanie określone w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, która zostanie opracowana na etapie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanej inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III.22.2018
Rady Gminy Chojnów
z dnia 18 grudnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała 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 2018 r., poz. 994 ze zm.) stanowią zadania własne gminy.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu użytków rolnych, wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym na tereny eksploatacji powierzchniowej.

Finansowanie potencjalnych inwestycji z zakresu budowy infrastruktury technicznej będzie się odbywało z budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prywatne na podstawie porozumień zawartych z innymi podmiotami.

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