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

UCHWAŁA NR X.87.2019
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII.310.2018 z dnia 23 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, 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., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, zwaną dalej planem miejscowym.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, z podziałem na części 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1, z podziałem na części 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10;

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) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) 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) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu – obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu budynku mieszkalnego;

4) 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, dróg wewnętrznych a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zabudowa usługowa – obiekty i urządzenia przeznaczone dla prowadzenia działalności usługowej, w tym handlowej i rzemieślniczej, z wykluczeniem sytuowania stacji paliw, składów opału, skupu surowców wtórnych oraz prowadzenia działalności związanej ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 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) symbol identyfikacyjny terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;

6) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu;

7) granica strefy OW ochrony zabytków archeologicznych;

8) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu miejscowego;

9) przeznaczenie terenu:

a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U - teren zabudowy usługowej,

c) R - teren rolniczy,

d) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

e) ZL - teren lasów,

f) ZP - teren zieleni urządzonej,

g) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

h) KDD - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej,

i) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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 zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych odpowiednio:

1) dla terenów od 1-MN do 23-MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów od 30-RM do 38-RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów od 41-ZP do 43-ZP – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

2. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 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.

3. Dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego, zlokalizowanych niezgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz odbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek wpisany do ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu miejscowego, dla którego przedmiotem ochrony jest:

1) bryła, obrys oraz forma dachu budynku;

2) kształt oraz rozmieszczenie głównych wejść oraz otworów okiennych;

3) zabytkowy wystrój elewacji.

2. Ustala się strefę OW ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 8. 1. Zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust. 8.

2. Odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 8.

3. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do: rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z zastrzeżeniem ust. 9.

7. 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, z zastrzeżeniem ust. 9.

8. W zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zasad zaopatrzenia w energię elektryczną oraz zaopatrzenia w ciepło, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.

10. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia Rozdziału 7 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 5.
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 9. 1. Ustala się lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

2. Ustala się lokalizację dróg wewnętrznych KDW.

3. Szczegółowe ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 sformułowano w ustaleniach Rozdziału 7.

4. Obsługa komunikacyjna terenów w obszarze objętym planem miejscowym z przyległych dróg publicznych oraz z przyległych dróg wewnętrznych, 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 miejsc postojowych dla samochodów w liczbie:

   a) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1 mieszkanie,

   b) co najmniej 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe,

3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 6 stanowisk postojowych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 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 45° do 135°.

Rozdział 7.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1-MN** do **23-MN** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) układ zabudowy: wolnostojący, bliźniaczy,

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe: 10 m,

b) budynki gospodarcze i garaże: 6 m.

3) forma dachu:

a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy;

b) budynki gospodarcze i garaże: dachy symetryczne, dwuspadowe lub jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni lub płaskie, kryte dachówką matową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;

4) obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego,

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

c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 0,50,

d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

e) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 30%.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 800 m^2.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **24-U** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

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

1) układ zabudowy: wolnostojący,

2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,

3) forma dachu:

a) dachy płaskie,

b) dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką matową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;

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

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 1,00,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **25-R** do **29-R** ustala się przeznaczenie terenu: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **30-RM** do **38-RM** ustala się przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 37-RM w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) układ zabudowy: wolnostojący,

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkaniowe: 10 m,

b) budynki gospodarcze, inwentarskie: 12 m,

c) budowle: 20 m.

3) forma dachu:

a) budynki mieszkaniowe: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 35 do 45 stopni, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym; dopuszcza się inne formy dachów oraz inne typy pokryć dachowych na elementach takich jak lukarny i wiatrołapy,

b) budynki gospodarcze, inwentarskie: dachy symetryczne, dwuspadowe, o nachyleniu połaci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni, kryte dachówką matową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;

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

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,00 do 0,75,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 50%.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **39-ZL, 40-ZL** ustala się przeznaczenie terenu: teren lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **41-ZP** do **43-ZP** ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem:

1) obiektów małej architektury;

2) sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **44-WS, 45-WS** ustala się przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie budowli hydrotechnicznych związanych z ich utrzymaniem i zagospodarowaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **46-KDD** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **47-KDW** do **67-KDW** ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejsza niż:

1) 4 m – dla terenu 47-KDW;

2) 6 m – dla terenu 48-KDW;

3) 4 m – dla terenu 49-KDW;

4) 8 m – dla terenu 50-KDW;

5) 5 m – dla terenu 51-KDW;

6) 3 m – dla terenu 52-KDW;

7) 8 m – dla terenu 53-KDW;

8) 6 m – dla terenu 54-KDW;

9) 4 m – dla terenu 55-KDW;

10) 8 m – dla terenu 56-KDW;

11) 4 m – dla terenu 57-KDW;

12) 8 m – dla terenu 58-KDW;

13) 8 m – dla terenu 59-KDW;

14) 8 m – dla terenu 60-KDW;

15) 5 m – dla terenu 61-KDW;

16) 5 m – dla terenu 62-KDW;

17) 6 m – dla terenu 63-KDW;

18) 8 m – dla terenu 64-KDW;

19) 4 m – dla terenu 65-KDW;

20) 5 m – dla terenu 66-KDW;

21) 8 m – dla terenu 67-KDW.

Rozdział 8.
Ustalenia końcowe

§ 20. 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.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Chojnów

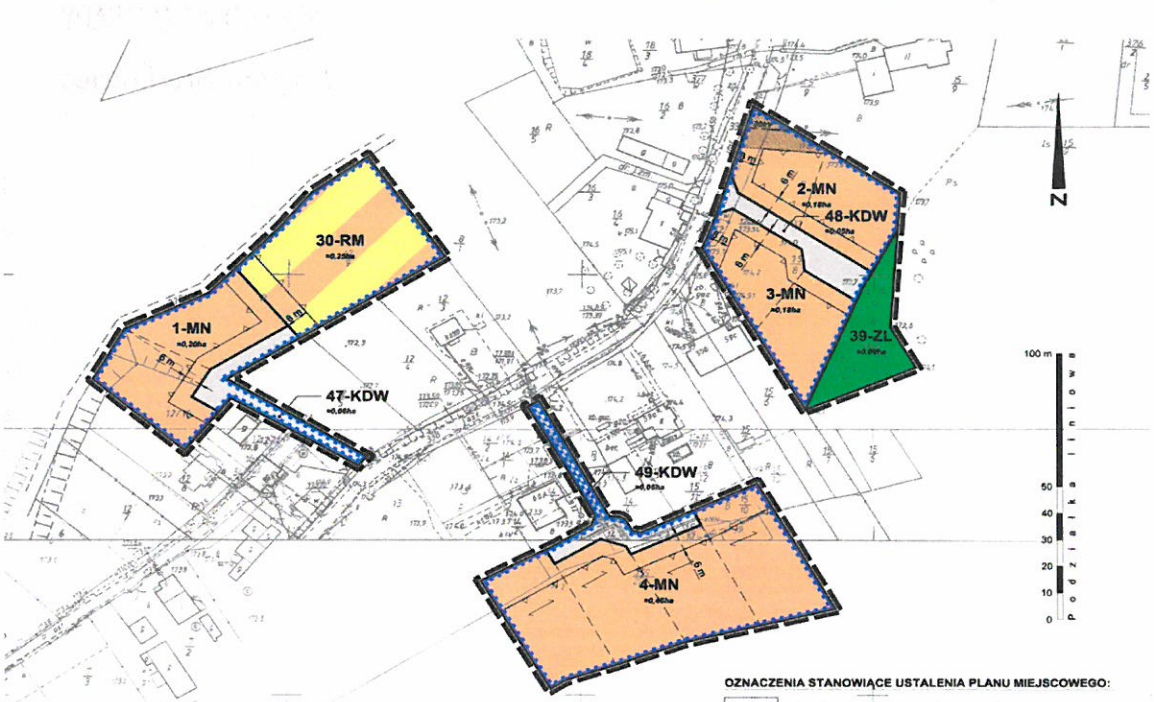
Bogdan Styrkowiec

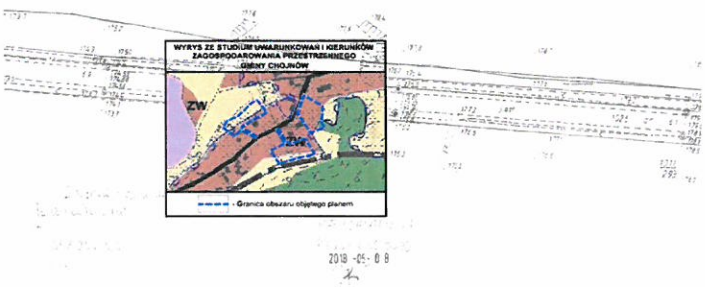
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000





OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- 1-MN - Symbol identyfiakcyjny terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- Obowiązujący kierunek głównej kalenicy dachu
- Granica strefy OW ochrony zabytków archeologicznych

Przeznaczenie terenu:

- MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM - Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZL - Teren lasów
- KDW - Teren drogi wewnętrznej

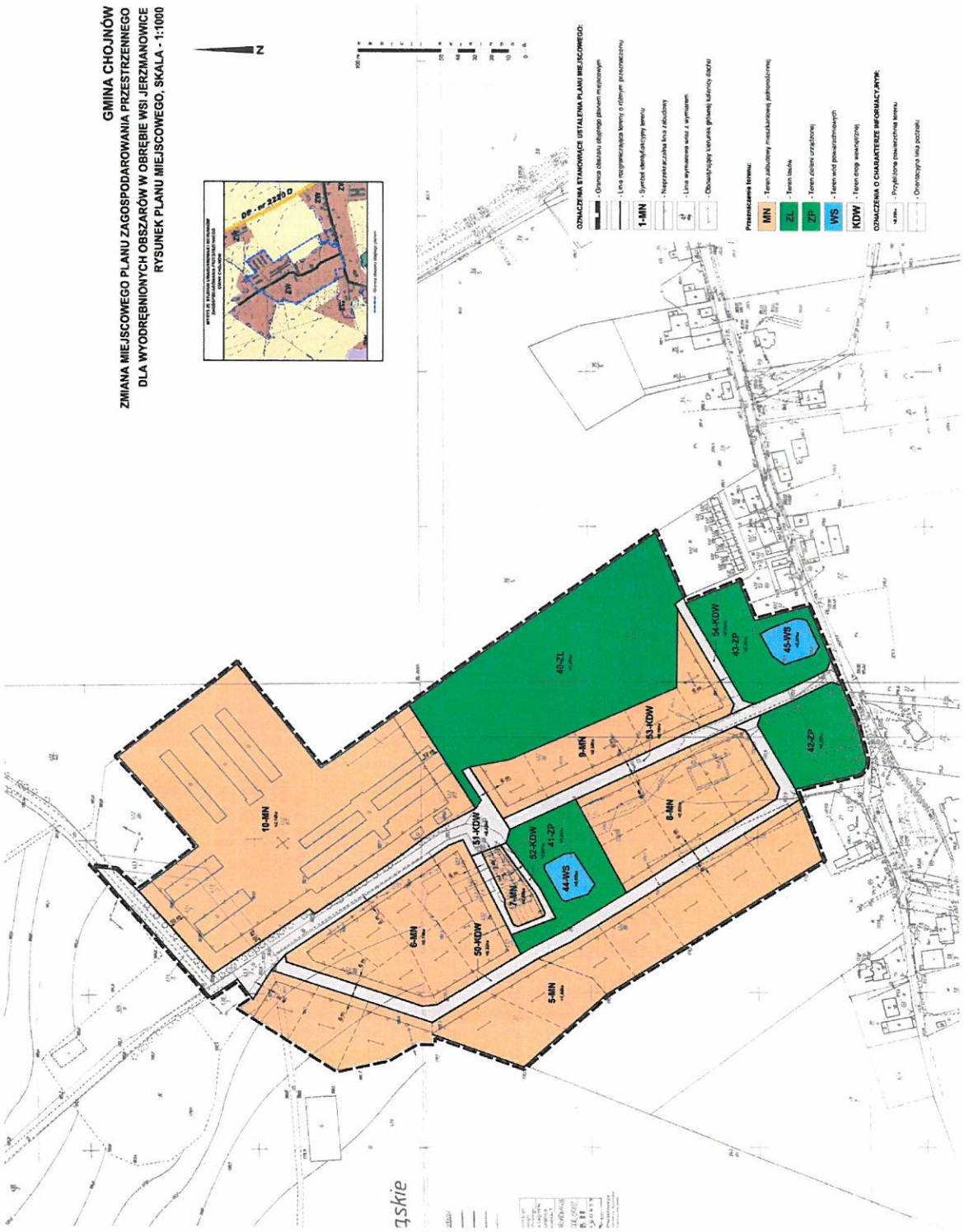
OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- 220kV - Linia elektroenergetyczna 20 kV wraz z pasem technicznym
- ≈0,20ha - Przybliżona powierzchnia terenu
- Orientacyjna linia podziału

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

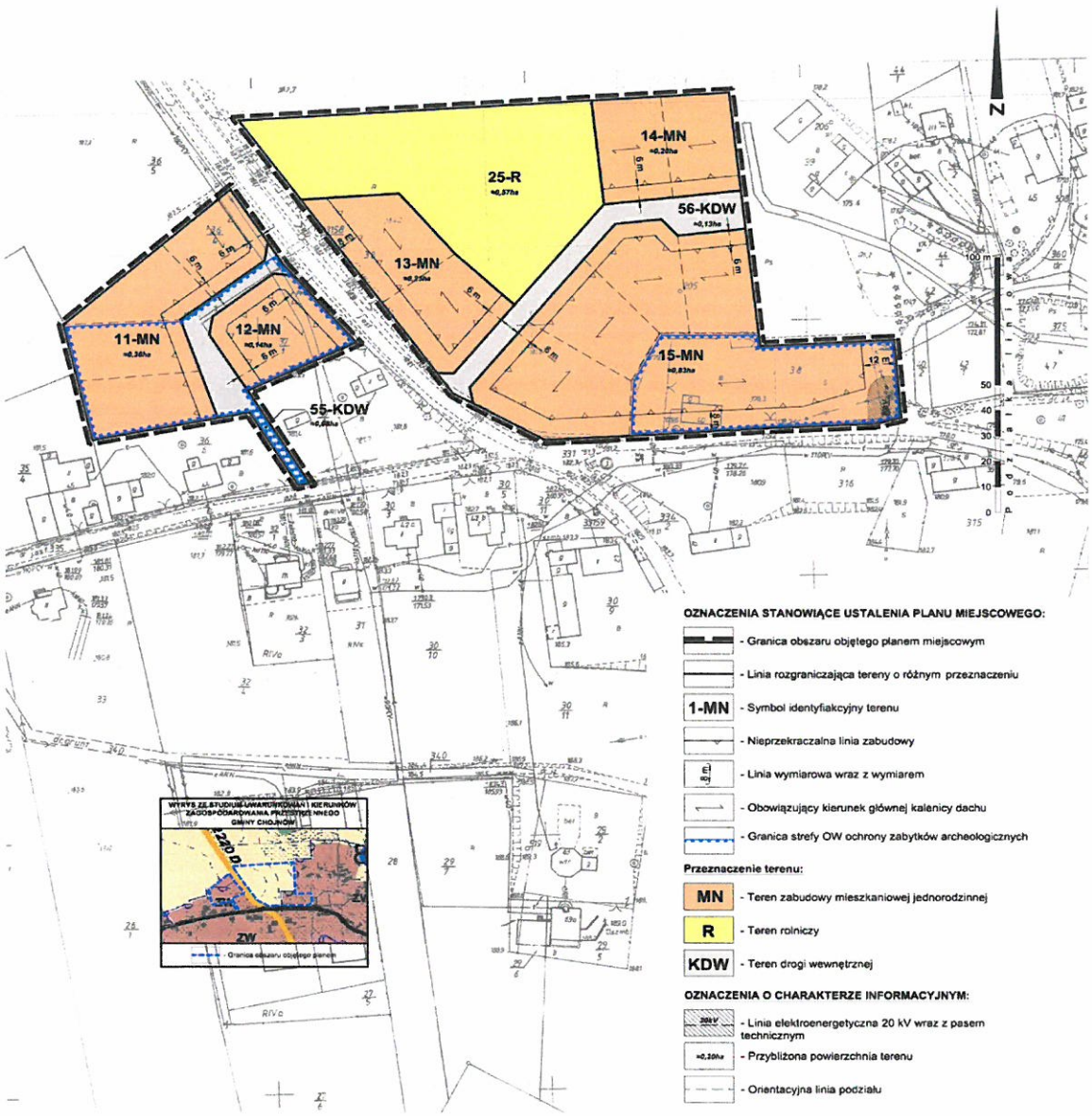


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 1.3 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

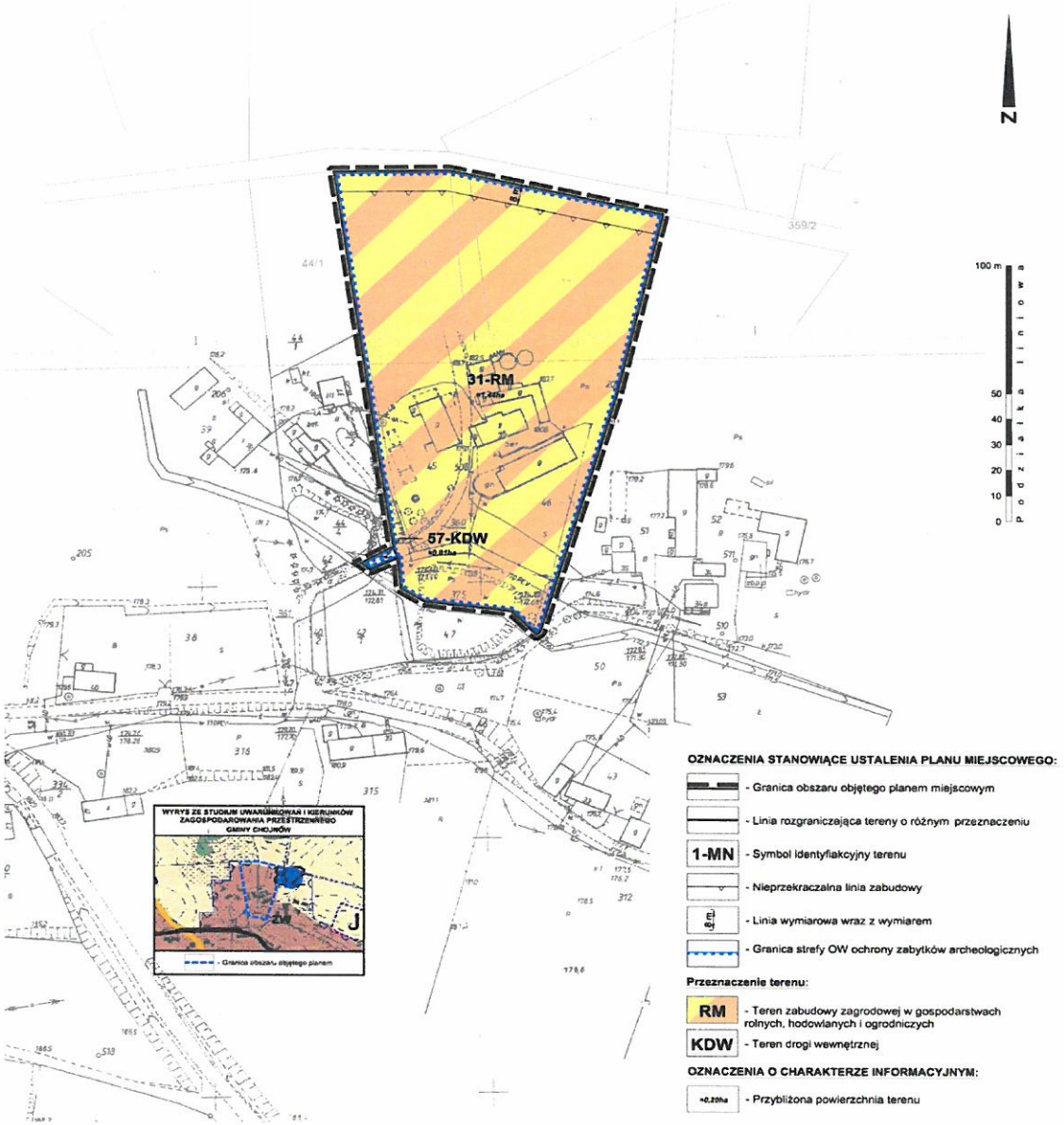


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Załącznik Nr 1.4 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

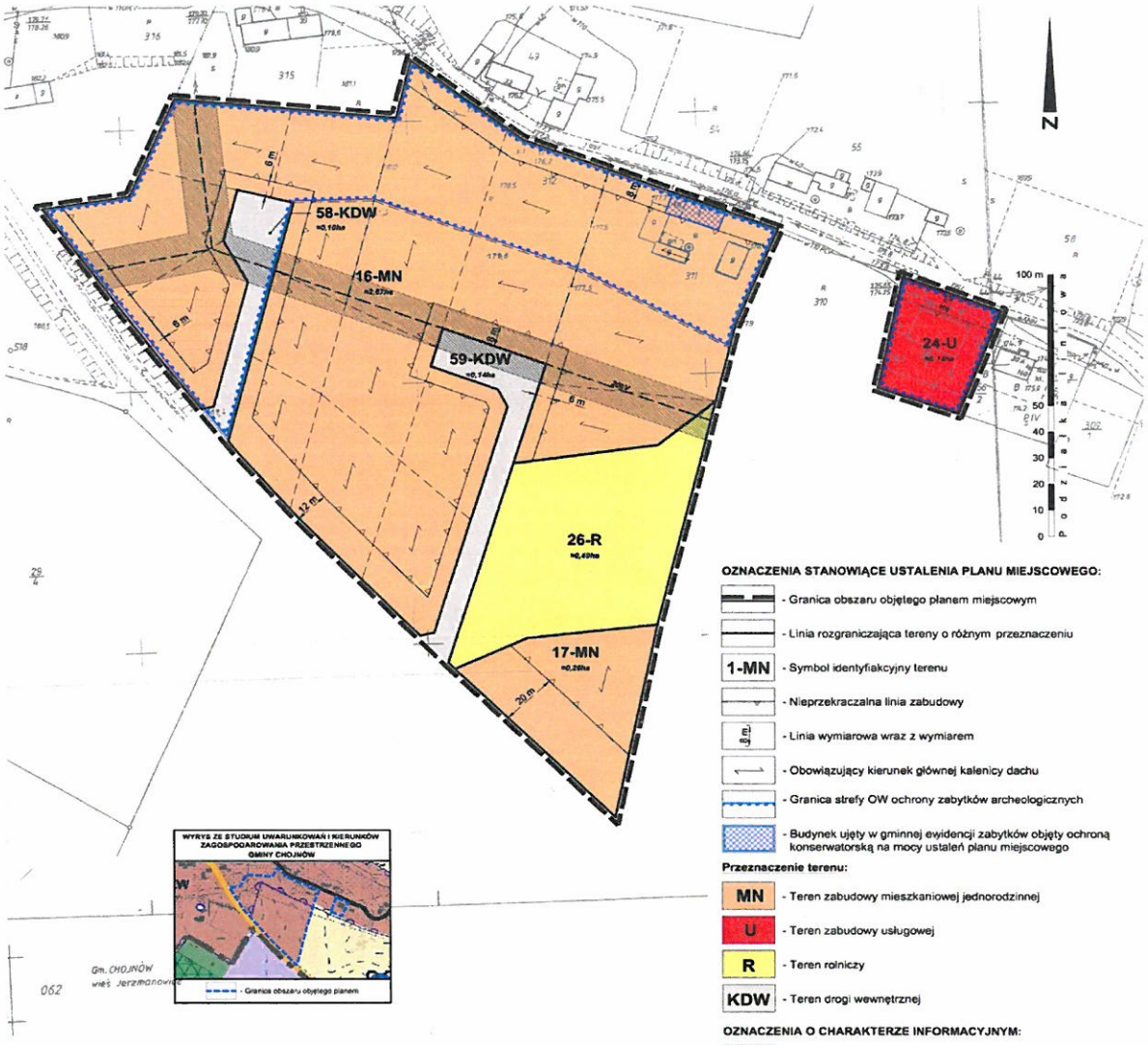


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 1.5 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

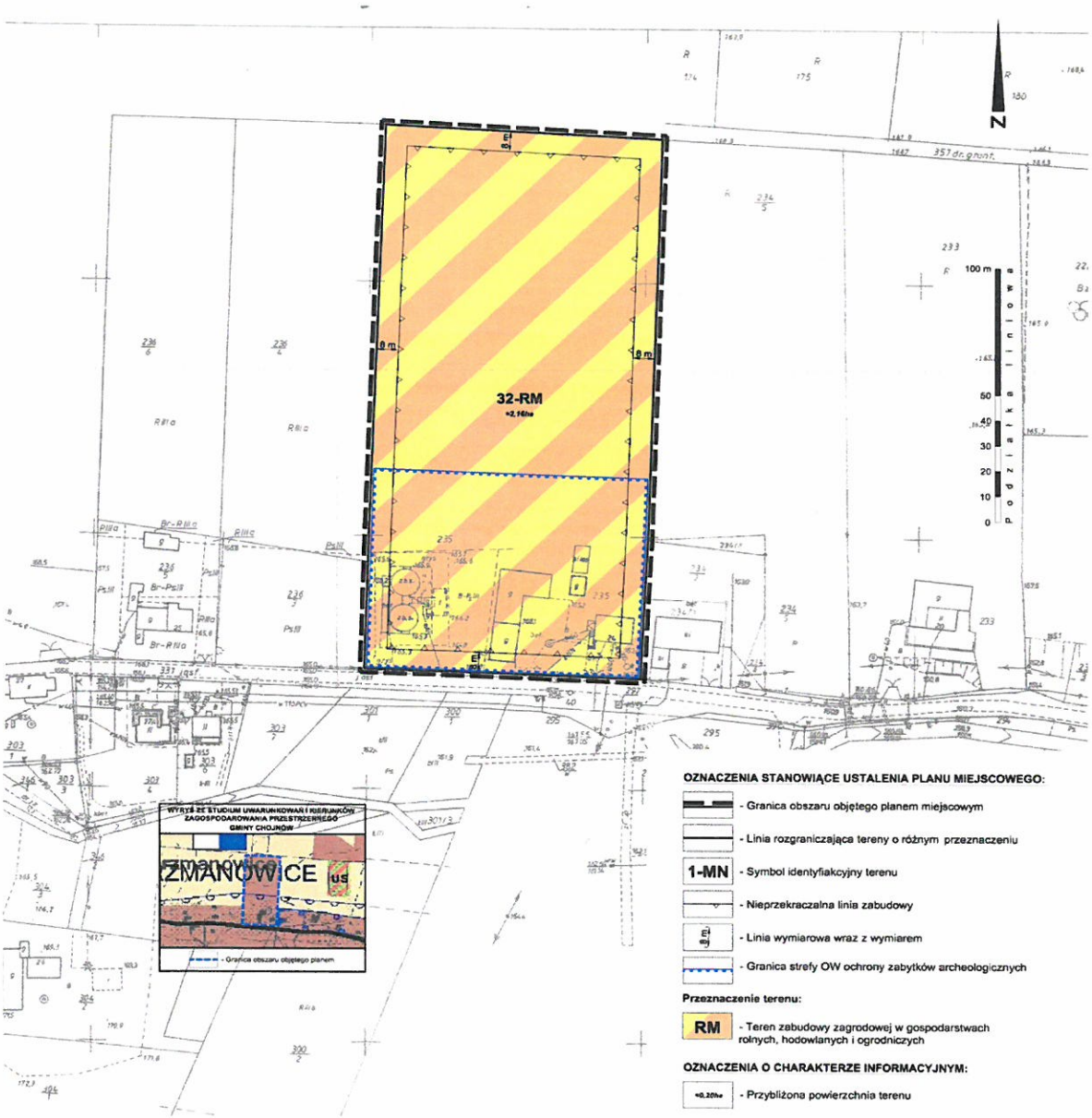


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Załącznik Nr 1.6 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

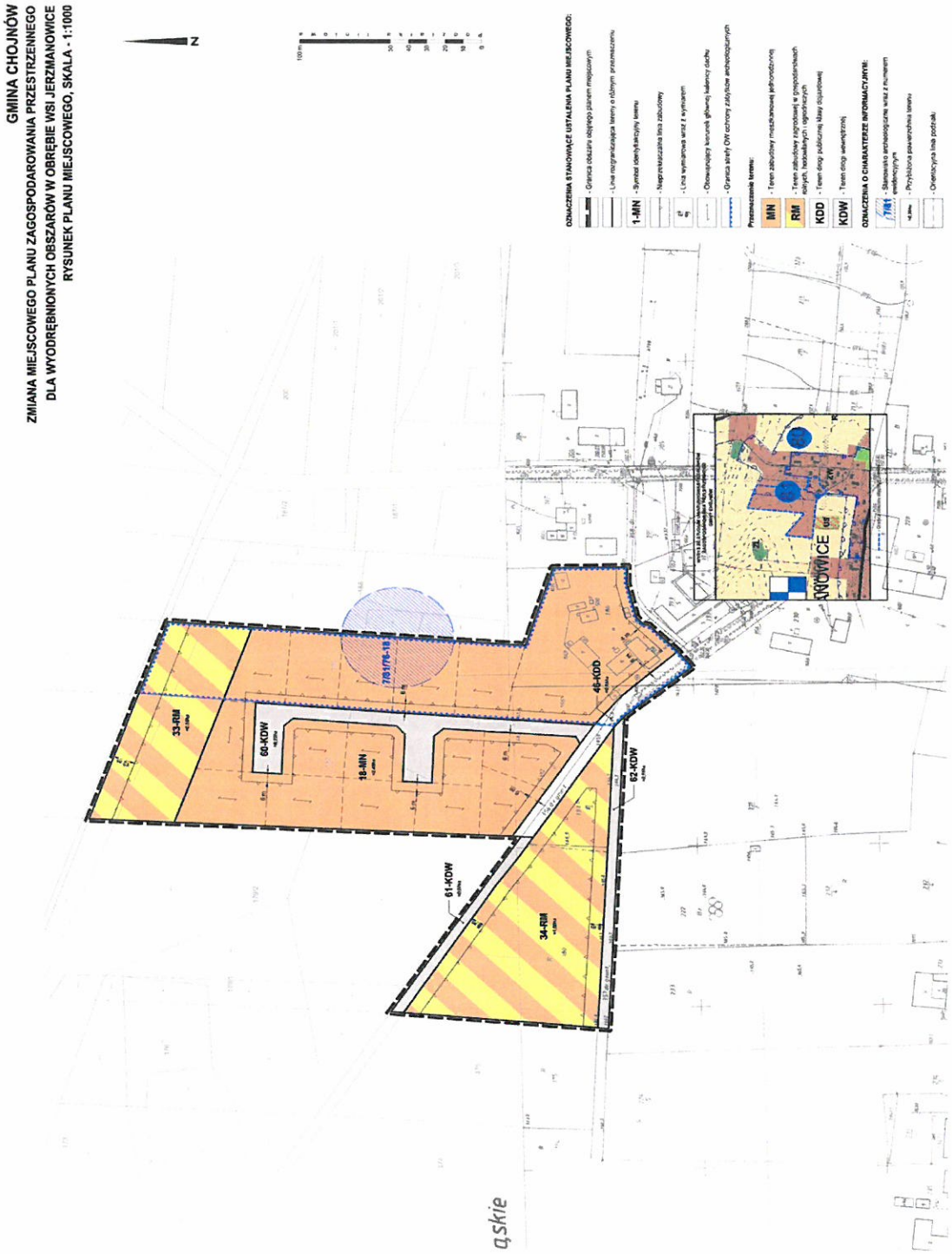


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stirkowiec

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

Załącznik Nr 1.7 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000

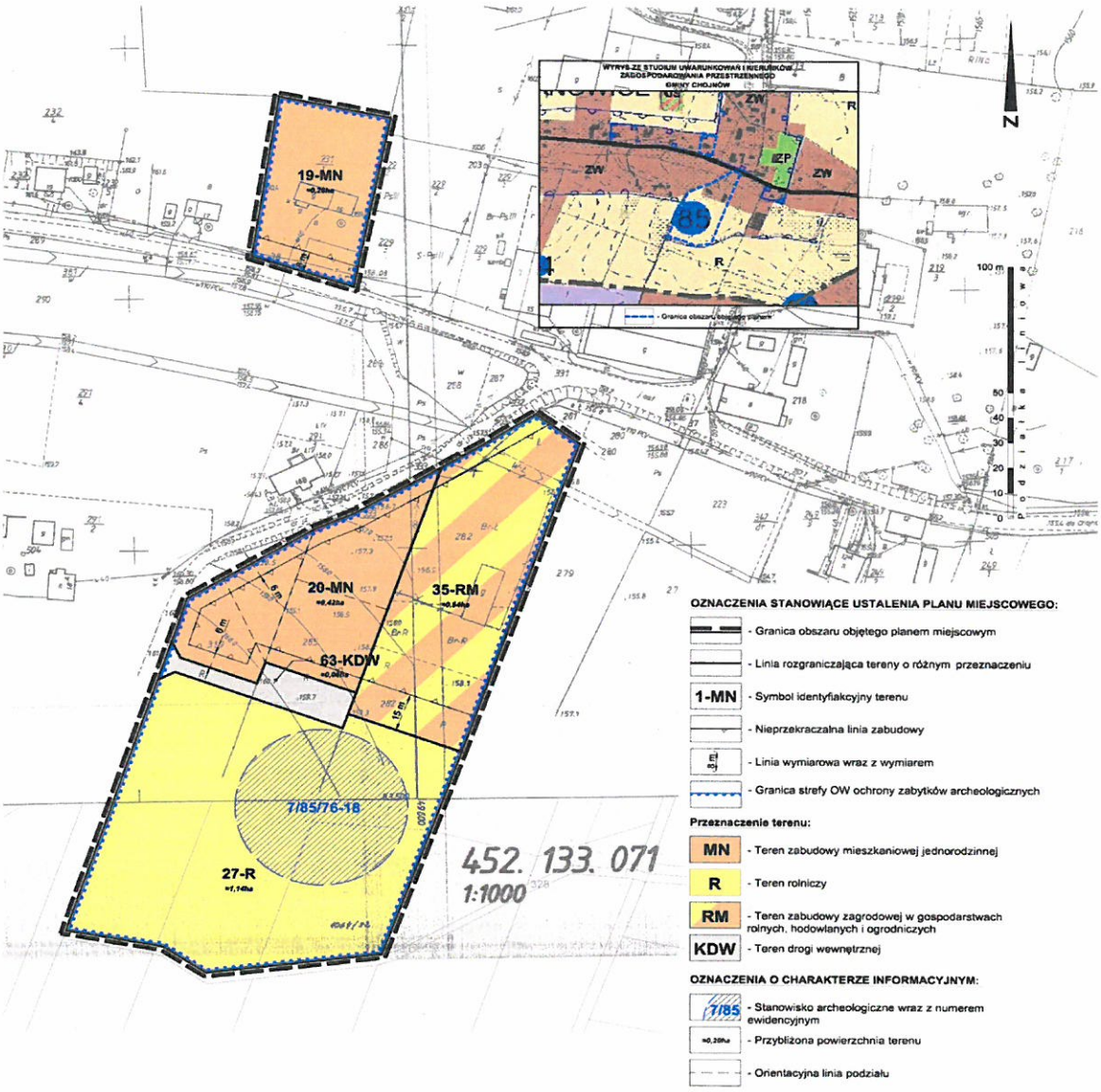


PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Załącznik Nr 1.8 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



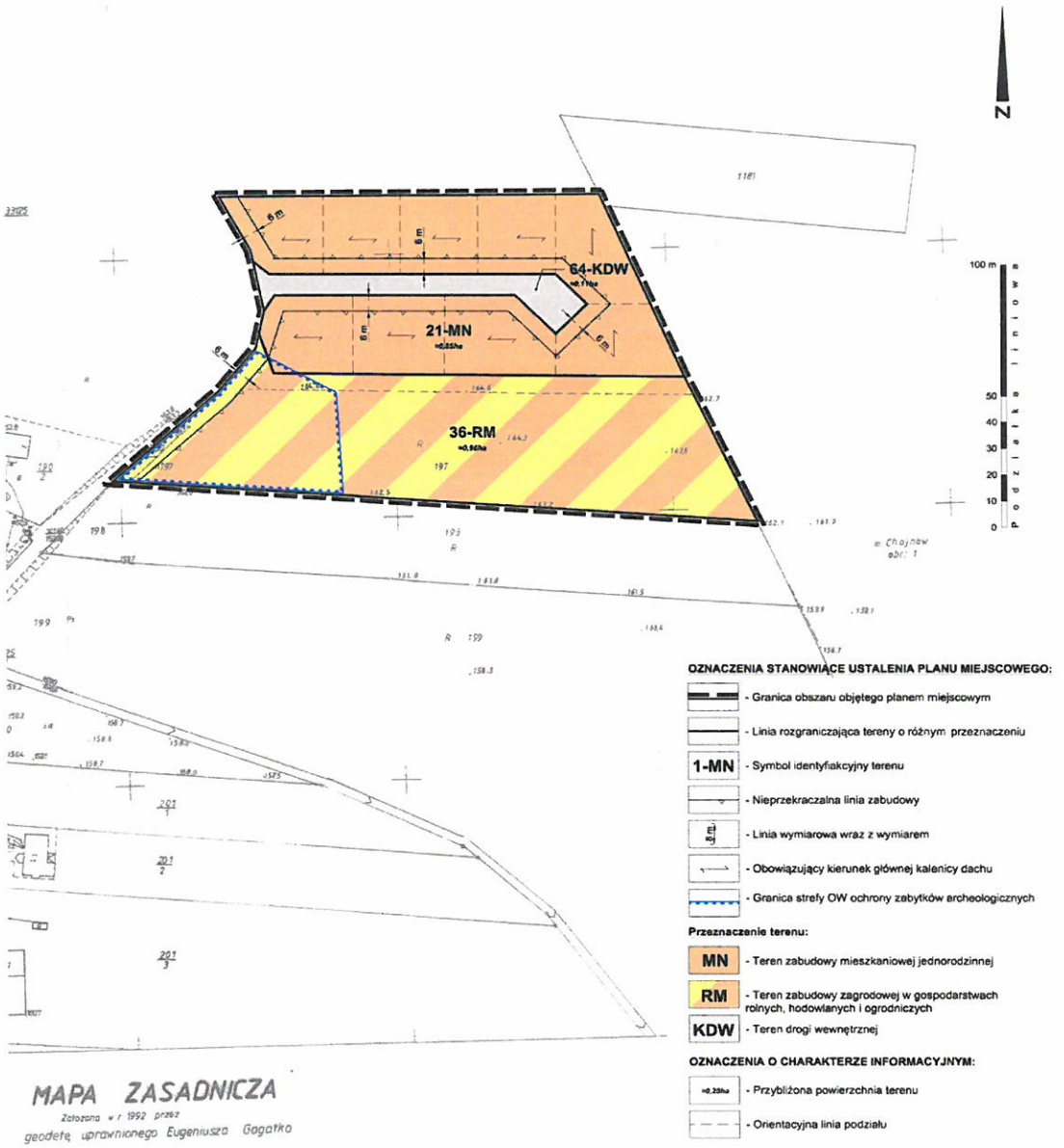
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 1.9 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.



GMINA CHOJNÓW
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA - 1:1000



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 1.10 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu miejscowego podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2019 r. do 14 maja 2019 r. (termin składania uwag – 29 maja 2019 r.):

1. Uwaga złożona w dniu 14 maja 2019 r. przez A. S.;

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 246/3, 246/4, obręb Jerzmanowice;

2) Symbol terenu w projekcie planu miejscowego: 38-RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

3) Przedmiot uwagi: wyłączenie działek nr 246/3 oraz 246/4, obręb Jerzmanowice z opracowania planu miejscowego, z uwagi na brak zmiany przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową;

4) Rozstrzygniecie uwagi: uwaga nieuwzględniona – ustalenia projektu planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu nie ulegają zmianie. Uszczegółowieniu i aktualizacji uległy ustalenia dotyczące parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie uwarunkowań występujących na przedmiotowym terenie.

2. Uwaga złożona w dniu 15 maja 2019 r. przez I. S.;

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 211/2, 211/3, obręb Jerzmanowice;

2) Symbol terenu w projekcie planu miejscowego: 37-RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 28-R – teren rolniczy;

3) Przedmiot uwagi: przeznaczenie działek nr 211/2, 211/3, obręb Jerzmanowice pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) Rozstrzygniecie uwagi: uwaga nieuwzględniona – dla przedmiotowych nieruchomości w części oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem 37-RM nie ma możliwości zmiany przeznaczenia z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z uwagi na brak uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie nierolnicze gruntów rolnych. W zapisach planu miejscowego na terenie oznaczonym symbolem 37-RM w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (istniejący budynek mieszkalny).

W części oznaczonej na rysunku planu symbolem 28-R nie ma możliwości przeznaczenia terenu pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2019 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stankowiec

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X.87.2019
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice 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 2019 r., poz. 506) stanowią zadania własne gminy.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stańkowiec

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

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XLVII.310.2018 z dnia 23 marca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice.

Obszar objęty planem miejscowym składa się z odrębnych obszarów określonych na załącznikach nr od 1.1 do 1.10. Łączna powierzchnia obszaru opracowania wynosi około 32 ha.

W związku z bieżącymi potrzebami inwestycyjnymi na obszarze wsi Jerzmanowice, nastąpiła konieczność zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Jerzmanowice, uchwalonego uchwałą nr XL/237/2005 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 października 2005 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. planu miejscowego omawiany obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny rolnicze.

Przewidywane rozwiązania zmiany planu miejscowego są zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, uchwalonego uchwałą nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, omawiany obszar położony jest w granicach obszarów funkcyjnych:

- ZW - tereny zainwestowania wiejskiego. Na obszarze funkcyjnym „ZW" dopuszcza się między innymi realizację funkcji usługowych (z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko), których łączna powierzchnia nie przekracza 30 % powierzchni danego obszaru funkcjonalnego;
- R - tereny rolnicze (grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych). Na obszarze funkcyjnym „R" dopuszcza się możliwość: rozwoju urbanistycznego wsi (przeznaczenia terenów pod funkcje inne niż rolnicze) w strefie do 50 m od istniejącej i projektowanej w studium zabudowy na zasadzie ciągłości danego obszaru funkcyjnego.

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 2018 r. poz. 1945, ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, uwzględniając:

- 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 mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu czystości powietrza ustalono zaopatrzenie 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
- W zakresie osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych ustalono odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wód opadowych i roztopowych do: rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych lub w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków objęto ochroną konserwatorską budynek wpisany do ewidencji zabytków oraz ustalono granicę strefy OW ochrony zabytków archeologicznych.
- 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 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,
  - 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. 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 zmiany planu miejscowego. Do projektu zmiany planu miejscowego zgłoszono dwa wnioski. Wnioski zostały rozstrzygnięte zgodnie z wykazem 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.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23 kwietnia do 14 maja 2019 roku. Dnia 10 maja 2019 roku w Urzędzie Gminy Chojnów odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Ostateczny termin składania uwag został wyznaczony na dzień 29 maja 2019 roku. W terminie przewidzianym na składanie uwag wpłynęły trzy uwagi, które zostały rozstrzygnięte zgodnie z wykazem uwag.

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

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec