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

UCHWAŁA NR LXXXI.543.2024
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 30 stycznia 2024 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 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIII.425.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą Nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. przez Radę Gminy Chojnów, uchwala się, 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, w granicach określonych na rysunkach planu miejscowego.

2. Integralną częścią planu miejscowego są rysunki planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, które stanowi załącznik nr 3;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 4;

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5.

4. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu miejscowego nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m;

2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie;

4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego;

5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;

6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;

7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenów;

5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

7) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług – MNW-U;

3) teren drogi dojazdowej – KDD;

4) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN.

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

1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie miejscowym liniami zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

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

1) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;

2) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

a) utrzymanie historycznej formy architektonicznej budynku: gabarytów wysokościowych, formy/kształtu dachu, kąta nachylenia połaci dachowych, rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego, elewacji, form stolarki okiennej i drzwiowej,

b) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów słupków i szprosów, zakazuje się stosowania podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb; nakazuje się stosowanie historycznej, jednolitej kolorystyki stolarki okiennej w jednym budynku; w przypadku zachowanej ozdobnej, drewnianej stolarki okiennej należy stolarkę zachować lub odtworzyć, w przypadku zachowanej zabytkowej stolarki drzwiowej nakazuje się jej zachowanie lub odtworzenie,

c) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji tj. kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji murów, oryginalnych drewnianych ganków i balkonów,

d) zakaz umieszczania elementów technicznych wyposażenia budynku na fasadach/elewacjach, połaciach frontowych (paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością),

e) zakaz ocieplania budynku od zewnątrz,

f) zakaz stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach typu siding, okładziny z płytek kamiennych i ceramicznych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych,

g) stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach naturalnych, elewacje należy malować monochromatycznie,

2) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,

3) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nr 5/83/76-18 – późne średniowiecze - ślad osadnictwa, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,

4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

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

1) powierzchnia działki:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW nie może być mniejsza niż 800m^2, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

b) dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U nie może być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy usługowej 1000m^2, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,

2) szerokość frontu działki:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U nie może być mniejsza niż 20m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

b) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U nie może być mniejszy niż 60^0, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dla której nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

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

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;

3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą;

4) ustala się:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,

   b) dla usług minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni obiektów usługowych lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe,

5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:

   a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg,

   b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,

   c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,

   d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,

   e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,

   g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,

2) zaopatrzenie w wodę:

   a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,

3) odprowadzanie ścieków:

   a) odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji sanitarnej,

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,

5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,

c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,

d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię eklektyczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,

c) dopuszcza się zbiorniki na gaz i związane z nimi instalacje,

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:

- gazem,

- energią elektryczną,

- paliwami ciekłymi i stałymi,

- z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,

10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,

11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii),

2) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 7m (po 3,5m po każdej ze stron od osi linii),

3) wzdłuż istniejących linii kablowych SN i nN sieci dystrybucyjnej ustala się pasy technologiczne o szerokości 0,5m (po 0,25m po każdej ze stron od osi linii),

4) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 12. W granicy obszaru objętego planem, wskazuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjętym uchwałą nr XIX/482/2020 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020r.:

1) K142 – Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,

2) K143 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – zapobieganie, przeciwdziałanie oraz ograniczanie skutków zagrożeń związanych z pożarami lasów.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 9m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:

a) dla dachów stromych trzy w tym poddasze użytkowe,

b) dla dachów płaskich dwie,

3) dla budynków garażowych, gospodarczych ustala się ilość kondygnacji nadziemnych jedna wraz z poddaszem użytkowym;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 5);

5) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;

6) ustala się kształt dachów: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 50^0 lub dachy płaskie;

7) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;

8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;

9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;

10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%;

11) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;

12) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej $800m^2$, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni $800m^2$ dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 2MNW, 3MNW ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenów 2MNW, 3MNW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe,

3) dla budynków garażowych, gospodarczych ustala się ilość kondygnacji nadziemnych jedna wraz z poddaszem użytkowym;

4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 5);

5) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;

6) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 50^0;

7) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny;

8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 0,5;

9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;

10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 30%;

11) ustala się garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;

12) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej $800m^2$, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni $800m^2$ dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

2) uzupełniające: teren parkingu lub teren elektroenergetyki;

3) wykluczone: teren usług handlu hurtowego lub usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług nauki lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub usług biurowych i administracji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1MNW-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

2) dla terenu 2MNW-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m, 20m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu miejscowego;

3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami lub bez usług, budynków usługowych, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych maksimum trzy, w tym poddasze użytkowe,

4) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej ustala się ilość kondygnacji nadziemnych jedna wraz z poddaszem użytkowym;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12m, z zastrzeżeniem pkt 6);

6) dla budynków garażowych, gospodarczych, infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m;

7) ustala się kształt dachu: dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 50^0 dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dach płaski;

8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;

9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,001 maksymalną 1,0:

10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

11) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;

12) ustala się garaże w formie wbudowanej w budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe oraz budynki garażowe wolnostojące lub dobudowane;

13) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

14) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800m^2, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami i zabudowy usługowej 1000m^2, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10m i jak na rysunku planu miejscowego;

2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §9 pkt 1;

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych;

4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1RN ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

1) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zalesienie;

3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, lokalizacja infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkości stawki procentowej:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 1MNW-U, 2MNW-U w wysokości 30%,

2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0,5%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

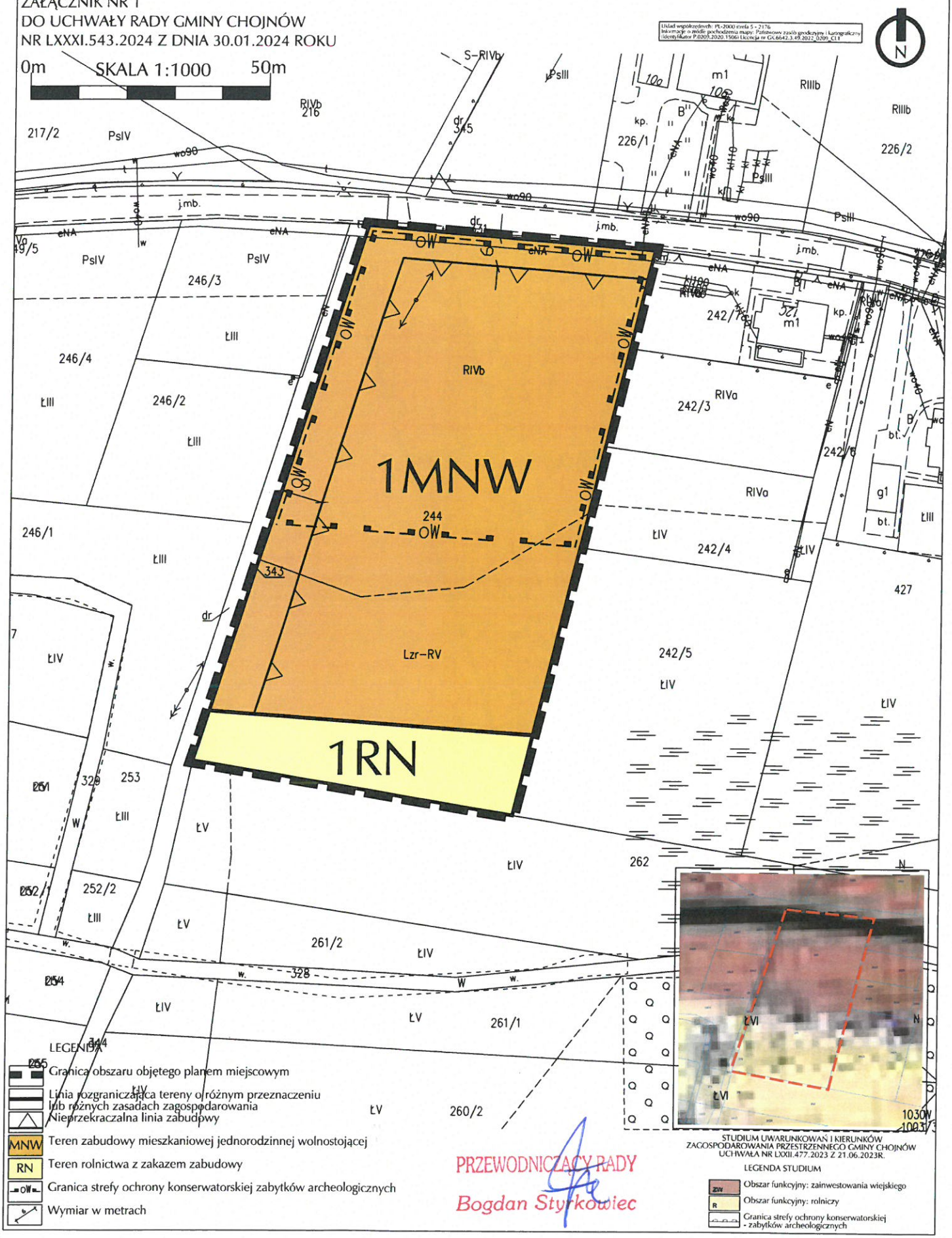
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY CHOJNÓW
NR LXXXI.543.2024 Z DNIA 30.01.2024 ROKU

0m SKALA 1:1000 50m



PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

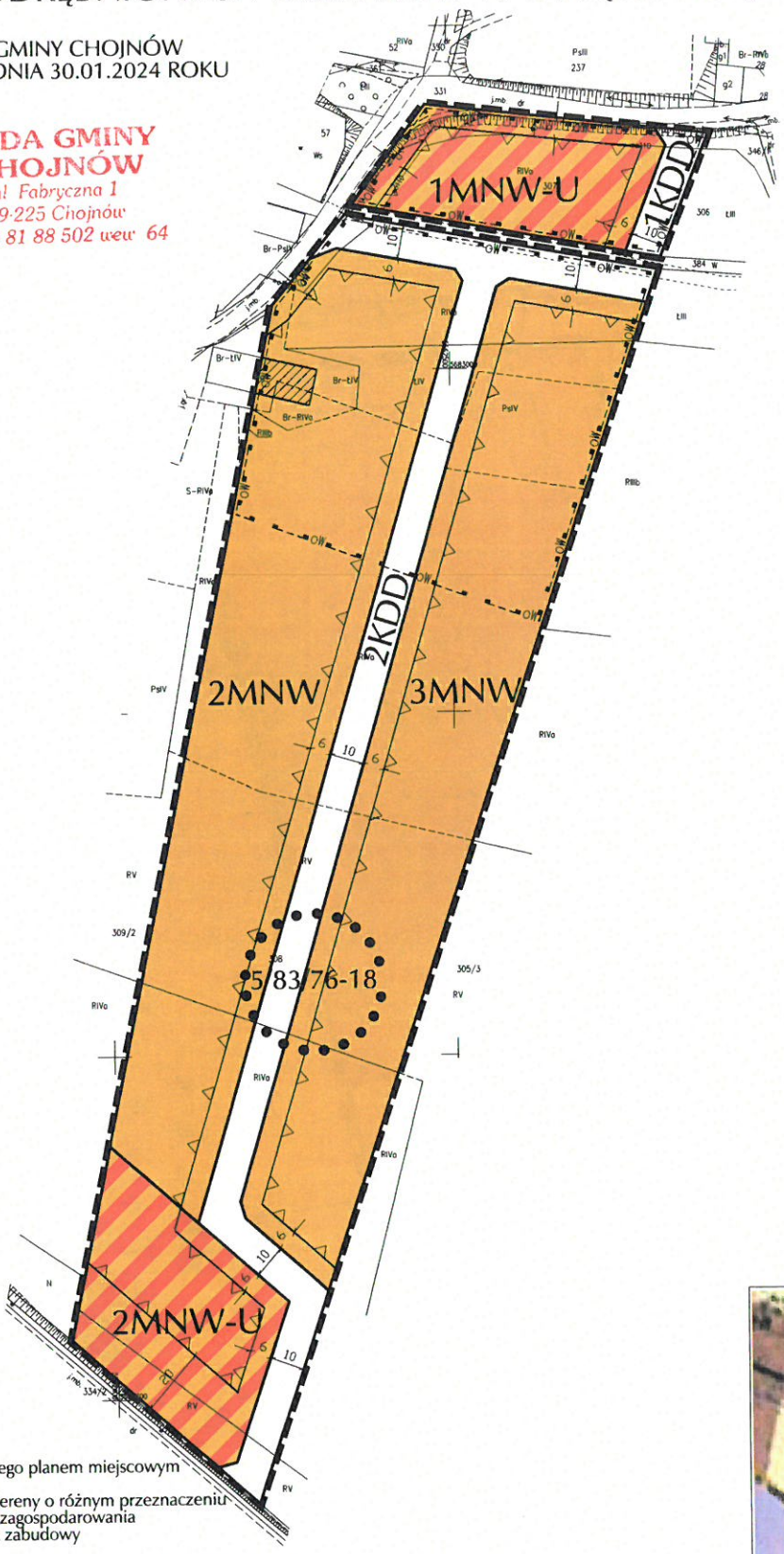
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW
UCHWAŁA NR LXXII.477.2023 Z 21.06.2023R.

LEGENDA STUDIUM
ZIN Obszar funkcyjny: zainwestowania wiejskiego
R Obszar funkcyjny: rolniczy
Granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONYCH OBSZARÓW W OBRĘBIE WSI JERZMANOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY RADY GMINY CHOJNÓW
NR LXXXI.543.2024 Z DNIA 30.01.2024 ROKU

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



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- OW — Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne
- Wymiar w metrach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW UCHWAŁA NR LXXII.477.2023 Z 21.06.2023R.

LEGENDA STUDIUM

- ZW1 — Obszar funkcyjny: zainwestowania wiejskiego
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- 83 — Stanowisko archeologiczne o potwierdzonej lokalizacji pow. 1 ha

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI.543.2024
Rady Gminy Chojnów
z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Chojnów stwierdza, co następuje:

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, do publicznego wglądu (w okresie od 17.11.2023 r. do 08.12.2023 r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 22.12.2023 r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice, ze względu na brak takich uwag.

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 4 do uchwały Nr LXXXI.543.2024

Rady Gminy Chojnów

z dnia 30 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Chojnów, stwierdza, co następuje:

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

Przewodniczący Rady 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 5 do uchwały Nr LXXXI.543.2024
Rady Gminy Chojnów
z dnia 30 stycznia 2024 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr XLIII.425.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice.

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

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1)Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

2)Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt. 1).

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt planu uwzględnia ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. 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 (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 5155). Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ochronę obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, stanowisk archeologicznych. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy. Na terenach objętych planem miejscowym znajduje się tylko jeden budynek - obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Obszary objęte planem są skomunikowane poprzez istniejący układ drogowy. Tereny objęte opracowaniem posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych

planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

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

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.

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

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

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

13)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

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

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

1)Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

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

racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dla terenów objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Jerzmanowice do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjęty uchwałą nr XL/237/2005 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 27 października 2005r.

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

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

1)Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszarów przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego.

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.

3)Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy przez: zlokalizowanie planowanej zabudowy o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym lub mieszkaniowym jednorodzinnym z usługami we wsi Jerzmanowice w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Chojnów, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (część terenu objętego opracowaniem jest zabudowana – obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków), wyposażonym w infrastrukturę techniczną.

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

Wójt Gminy Chojnów wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Rady Gminy Chojnów uchwałą nr XXI.126.2016 z dnia 31 marca 2016 r.

Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

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

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

6.Przebieg prac planistycznych.

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

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

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

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

4)projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami, do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik do uchwały.

Rady Gminy Chojnów, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. przez Radę Gminy Chojnów.

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto następujące wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec