

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów

W latach od 2017 do 2021 do tutejszego Urzędu wpływały kolejne wnioski o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych, obejmujące zarówno pojedyncze działki jak i ich całe kompleksy. Tereny objęte wnioskami rozproszone są na obszarze w granicach administracyjnych miasta.

Dnia 7 kwietnia 2021 r. zestawienie obejmujące 31 wniosków zostało przedłożone do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie. W wyniku uwzględnienia opinii MKUA z dnia 19 kwietnia 2021 r. oraz przeprowadzenia dalszych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych, docelowo zakwalifikowane do objęcia zmianą zostały 23 wnioski. Zdecydowana większość wniosków dotyczy wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczą ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. Ostatecznie zmianami objęto działki:

- nr 225/4 obr. 4 – zmiana parametrów powierzchni sprzedażowej istniejącego obiektu handlowego na pow. 1300 m²,
- nr 126/21, 126/22, 126/24, 126/25 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z ZP (teren rekreacyjny) na EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa),
- nr 263/3 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa) na zabudowę wielorodzinną,
- nr 59/9, 450/3, 450/18 (część) obr. 4 – wprowadzenie zapisów umożliwiających adaptację, remonty, rozbudowę istniejącego obiektu handlowego,
- nr 182/13 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkalnictwo z usługami,
- nr 356/2 obr. 4 – zmiana zapisu ustalającego tereny zielone wykluczone z trwałej zabudowy na dopuszczające realizację usług handlu i gastronomii z możliwością prowadzenia placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnej,
- nr 45/10, 45/4 obr. 4 – zmiana zapisów dotycząca ilości kondygnacji zabudowy mieszkaniowej,
- nr 22/21 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z usług sportu (boisko) na usługi administracyjno-biurowe,
- nr 376/10 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z drogi dojazdowej na zabudowę mieszkaniową,
- nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 376/34, 376/35, 381 (część), 382 (część), 270 i 260/1 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie dróg oraz zmiana przeznaczenia terenu dróg na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 290/2, 290/3 obr. 4 – uszczegółowienie zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w kontekście przeznaczenia części terenu pod parkingi i zieleni,
- nr 331/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 351/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wbudowanymi,
- nr 351/1 i 353/3 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej, na tereny parkingów, miejsc postojowych z zielenią urządzoną,
- nr 6/2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 obr. 7 – zmiana przeznaczenia terenu z produkcyjno-usługowego (PU) na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,
- nr 211/3, 215, 216, 217, 218, 219, 225, 226, 227, 228 i 229 obr. 3 – odstąpienie od wyznaczania drogi dojazdowej na rzecz przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi,
- nr 231/5, 231/8, 231/9 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,
- nr 62, 63/9, 454/1 obr. 4 – zmiana przeznaczenia z usług publicznych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi i usługi publiczne (w tym dopuszczające MOPS),
- nr 1/2 (część), 15 (część), 17/19 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu (ul. J. Kusocińskiego) na drogę lokalną lub alternatywnie ciąg pieszo-jezdny,
- nr 158/2 (część), 380/1 (część), 152 (część), 151 (część) obr.3 oraz nr 153, 1/2 (część), 2 (część), 458/1 (część), 6/1, 8/1, 8/2 (część), 9 (część), 7/1, 7/3, 7/4 (część) obr.4 – zmiana klasy drogi (ul. Bielawska) ze zbiorczej na lokalną,

- nr 15 (część) i 14/1 (część) obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odstąpienia od wyznaczania drogi zbiorczej na rzecz pozostawienia stadionu w istniejących parametrach,
- nr 151 (część), 48/3, 48/9, 47 (część), 49 (część), 50/4 (część), obr. 3 – zmiana klasy drogi ze zbiorczej na lokalną (przedłużenie ul. Kusocińskiego do ul. Wyspiańskiego),
- nr 22/7 obr. 4 – zmiana przeznaczenia: z funkcji administracja i usługi na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- nr 321/1, 321/3, 321/13 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 216/10, 216/11, 216/12, 216/13, 216/15, 216/16, 216/18, 216/19 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 191/1 i 191/2 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 21/1, 21/2, 21/7 i 21/8 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 317/5 obr. 4 – uzupełnienie aktualnego przeznaczenia terenu o zapisy dopuszczające tereny zieleni i tereny rekreacyjne,
- nr 307/1, 307/2, 307/3, 307/5, 307/6, 307/7, 307/9 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie drogi dojazdowej oraz zmiana przeznaczenia terenu drogi na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 103/12 obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odległości zabudowy od granic działki oraz odstąpienia od obowiązku uwzględniania istniejącej linii zabudowy.

Ostatecznie, planowane założenia zostały zweryfikowane i częściowo uległy zmianie w trakcie prac projektowych. Dotyczy to m.in. planowanej klasy technicznej ul. Kusocińskiego.

Zgodnie z art.14 ust.5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu – burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, uchwalonym przez Radę Miejską Chojnowa uchwałą nr XXXII/128/97 z dnia 7 lipca 1997 r. i zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Chojnowa nr LII/249/06 z dnia 25 stycznia 2006r., nr IX/40/11 z dnia 30 czerwca 2011r. oraz nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015 r., wykazała, iż dla większości ww. terenów, planowane nowe przeznaczenie lub wnioskowane zmiany ustaleń, są zgodne z ustaleniami studium. Wyjątek stanowią tereny w rejonie ul. Bielawskiej i ul. Kusocińskiego, dla których stwierdzono tylko częściową zgodność z ustaleniami studium. Tym samym ustalenie dla tych terenów, w trybie zmiany planu miejscowego nowego przeznaczenia – wymaga wyprzedzającej zmiany ustaleń studium. W tym celu Rada Miejska Chojnowa uchwałą nr XLIV/214/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. W kolejności, uchwałą nr XLIX/238/21 z dnia 14 grudnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa zmieniała uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Zmiana polegała wyłącznie na zmianie załącznika graficznego.

Uchwalenie zmiany planu wymagać będzie wyprzedzającego uchwalenia zmiany studium. Dla pozostałych terenów, przewidywany sposób zagospodarowania i zabudowy, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Biorąc pod uwagę istniejące potrzeby wnioskodawców oraz plany rozwojowe miasta Chojnowa, uznano za zasadne przystąpienie do prac nad zmianą planów miejscowych. Przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

W dniu 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa podjęła uchwałę Nr XLIV/215/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów. **Opracowaniem objęto 24 rozdzielne obszary na terenie miasta Chojnowa, o łącznej powierzchni - 25,8603 ha.**

Tereny objęte opracowaniem, wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem uwarunkowań środowiskowych, istniejącego sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. Są to zarówno tereny niezabudowane i nieuźbrożone, jaki i niewielkie zabudowane i zagospodarowane działki w ścisłym centrum miasta oraz śródmieściu.

Plan zakłada następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) UE – teren usług edukacji;
- 5) US – teren usług sportu i rekreacji;

- 6) PS – teren składów i magazynów;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 8) ZD – teren ogrodów działkowych;
- 9) ZC – teren cmentarza;
- 10) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 11) EE – teren elektroenergetyki;
- 12) EC – teren ciepłownictwa;
- 13) KDG – teren drogi publicznej głównej;
- 14) KDZ – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 15) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;
- 16) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 17) KDpj – teren ciągu pieszo – jezdnego.

Tym samym przewidywany sposób zagospodarowania i zabudowy, jest zgodny z ustaleniami obowiązującego studium.

Procedury sporządzania planu przebiegały następująco:

- 1) Uchwałą Nr XLIV/215/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów.
- 2) W dniu 8 października 2021 r. w „Gazecie Chojnowskiej”, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, natomiast obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń i zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej.
- 3) Pismem GR.6721.5.3.2021 z dnia 8 października 2021 r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów.
- 4) Przy pismach GR.6721.5.4.2021 i GR.6721.5.5.2021 z dnia 8 października 2021 r. zwrócono się o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
- 5) Wnioski sformułowane przez osoby fizyczne i prawne – inne niż organy powiadomione imiennie w zawiadomieniu sformułowanym zgodnie z art.17 pkt 2 ww. ustawy do projektu planu – nie wpłynęły.
- 6) Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko zostały uzgodnione przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (pismo znak WSI.411.451.2021.KM z dnia 15 listopada 2021 r.) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 170/21 przy piśmie znak ZNS.9022.3.70.2021.MR.9698 z dnia 5 listopada 2021 r.).
- 7) Na potrzeby planu zostało wykonane opracowanie ekofizjograficzne, prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.
- 8) W dniu 10 maja 2022 r. projekt został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną i uzyskał opinię pozytywną z uwagami. Uwagi uwzględniono.
- 9) Zgodnie z art. 17 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy pismach z dnia 31maja 2022 r., projekt planu został przesłany do opiniowania i uzgadniania.
- 10) *Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 września 2022 r. do 18 października 2022 r., zaś dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 13 października 2022 r. Z dyskusji publicznej sporządzono protokół.*
- 11) *W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w ustalonym terminie do 3 listopada 2022 r. (16 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia), nie wniesiono uwag do przedmiotowej dokumentacji).*

Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Na potrzeby projektu planu przeprowadzono gruntowną inwentaryzację terenu, która wykazała, iż tereny objęte opracowaniem, wykazują znaczne zróżnicowanie pod względem uwarunkowań środowiskowych, istniejącego sposobu zagospodarowania oraz funkcji terenów bezpośrednio z nimi sąsiadujących. Są to zarówno tereny niezabudowane i nieuzbrojone, jaki i niewielkie zabudowane i zagospodarowane działki w ścisłym centrum miasta oraz w śródmieściu. Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczyły ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. W większości przypadków

przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Dla terenów dla których dotychczas obowiązujący plan miejscowy przewidywał zabudowę - ustalenia nowego planu uwzględniają dotychczasowe przeznaczenie terenu, oraz ustalają zbliżoną wysokość zabudowy, jej charakter oraz kąt nachylenia połaci dachowych. Ponadto wskaźniki i parametry nowej zabudowy zostały dostosowane do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie;

- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Wymagania dotyczące ochrony środowiska zostały w projekcie planu szczegółowo opisane w § 6, a przedłożony do zaopiniowania projekt planu uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu (pismo znak WSI.410.246.2022.HL z dnia 24 czerwca 2022 r.) oraz *pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legnicy (Postanowienie nr 70/22 z dnia 21 czerwca 2022 r. przy piśmie znak: ZNS.9022.3.21.2022.MR.5304).*

Obszary nr 10 i 11 objęte niniejszym opracowaniem sąsiadują od strony północnej z rzeką Skorą. Przez obszar nr 12 przebiega rów melioracyjny, obszar ten bezpośrednio sąsiaduje również ze zbiornikiem wodnym zlokalizowanym na działce nr 151. W granicach pozostałych obszarów zgodnie z aktualnymi mapami zasadniczymi nie stwierdzono występowania: cieków, rowów, wód stojących ani też terenów podmokłych.

Obszary objęte opracowaniem nie znajdują się w zasięgu żadnego ze zbiorników wód podziemnych, wymagających wysokiej ochrony (OWO).

Grunty objęte opracowaniem stanowią częściowo użytki rolne klas RII, RIIIa, RIIIb, RIVa, RIVb, PsIII, PsIV, PsV i ŁIII oraz grunty pod rowami (W). Grunty rolne klasy RIIIa, PsII, PsIII – uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze w trybie planów wcześniejszych. Aktualnie, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 z późn. zm.) „Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.” Tym samym, zawarte w art. 7 przepisy dotyczące wymaganych w trybie sporządzania planu miejscowego zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne – nie mają zastosowania do gruntów objętych przedmiotową procedurą.

- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach terenów objętych opracowaniem znajdują się budynki i zespoły budynków oraz stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem Nr 126/2021 Burmistrza Miasta Chojnowa z dnia 30 sierpnia 2021 r.:

- AZP 24/91/76-18 - późne średniowiecze XIV-XV/ osada – na obszarze 12,
- AZP 3/11/76-18 - chronologia nieokreślona/śląd osadnictwa – na obszarze 8.

Ponadto część terenów skazanych pod zabudowę znajduje się w:

- obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej ośrodka historycznego miasta - obszary: 14, 15, 19 i częściowo obszar 16,
- obszarze ochrony konserwatorskiej nowożytnego układu urbanistycznego miasta, kształtowanego do 1945r. W strefie tej wstępują obszary: 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12,
- obszarze OW obserwacji archeologicznej - obowiązującym dla historycznej części miejscowości o średniowiecznej metryce. W strefie tej wstępują obszary: 1, 2, 7, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 oraz częściowo obszar 12,

Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatura w Legnicy w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 i 2473). Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań. W planie wprowadzono zapisy stanowiące, iż dostępność komunikacyjną osobom niepełnosprawnym oraz osobom ze szczególnymi potrzebami jak również liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności. Do sporządzenia zmiany planu miejscowego przystąpiono z inicjatywy Burmistrza Miasta Chojnowa, mającego na względzie walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności nieruchomości objętych wpływającymi do Urzędu Miasta w latach

od 2017 do 2021 wnioskami o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych. Wnioski te obejmowały zarówno pojedyncze działki jak i ich całe kompleksy. Zdecydowana większość wniosków dotyczyła wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczyły ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. W większości przypadków przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej;

- 6) w zakresie uwzględnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Ośrodek Zamiejskowy we Wrocławiu (Postanowienie Nr 161/Chojnów/22 z dnia 09.06.2022 r.), Agencji Wywiadu (pismo znak AW-BB5-2987/2022/A z dnia 08.06.2022 r.), natomiast Komenda Miejska Policji w Legnicy, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego oraz Nadodrzański Oddział Straży Granicznej w Krośnie Odrzańskim uzgodniły projekt planu w trybie art.25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) potrzeby interesu publicznego. Plan zawiera racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, określenia zasad kształtowania przestrzeni publicznych oraz uwzględnienia zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu pozostają w zgodzie z szeroko rozumianym interesem publicznym;
- 8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały w projekcie planu uwzględnione przez określenie zasad rozwoju infrastruktury technicznej zapewniających uzbrojenie terenów w niezbędnym zakresie. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie administratorów sieci;
- 9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ogłoszenie i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o jednoczesnym przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanej wraz z projektem zmiany planu miejscowego było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazeta Chojnowska”) oraz na tablicy ogłoszeń. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Podobnie ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, było zamieszczone w prasie lokalnej („Gazecie Chojnowskiej”), w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – projekt planu zawiera zapisy umożliwiające budowę oraz rozbudowę sieci wodociągów wiejskich oraz dopuszcza ujęcia wody indywidualne.

Art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

W przeprowadzonej procedurze planistycznej nie zostały zgłoszone wnioski ani uwagi, które zmierzałyby do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Do sporządzenia planu przystąpiono w wyniku uwzględnienia wniesionych przez osoby prywatne i prawne - wniosków dotyczących zmian w zakresie zagospodarowania terenów.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ustalenia planu dotyczą terenów doskonale skomunikowanych, w przeważającej większości położonych przy utwardzonych i uzbrojonych drogach publicznych stanowiących regularne ulice. Oprócz zmian obejmujących korekty w zapisach dotychczas obowiązujących planów miejscowych, zasadnicze znaczenie ma planowane dla kilku terenów odstąpienie od obowiązujących dotychczas rezerw terenowych pod komunikację. Ustalenia planu dla obszarów nr 9 i 12 koncentrują się na odstąpieniu od wytyczenia pasa drogowego oraz zmianie kategorii drogi na niższą;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Nowa zabudowa mieszkaniowa wprowadzana na mocy przedmiotowej zmiany planu miejscowego, lokalizowana jest głównie w okolicach ul. Parkowej (droga krajowa nr 94). Zurbanizowanie tych terenów, może docelowo wiązać się z konieczności uruchomienia publicznego transportu zbiorowego, który aktualnie w Chojnowie nie funkcjonuje;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – wszystkie tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, posiadają dostęp do ogólnodostępnych dróg publicznych. Na wszystkich terenach dopuszczone są drogi piesze i rowerowe oraz parkingi dla rowerów. Realizacja ustaleń planu ułatwi przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie 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. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.2 pkt 1 ww. ustawy, tj. w granicach miasta Chojnowa.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Burmistrz przekazuje radzie co najmniej raz w czasie kadencji rady, natomiast rada podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych.

Rada Miejska Chojnowa podjęła uchwałę nr XX/94/16 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa - dnia 4 maja 2016 r.

Wnioski dotyczące terenów objętych przedmiotową zmianą planu oraz problemów z ich zagospodarowaniem w sposób zgodny z ustaleniami planów dotychczas obowiązujących - w roku 2016 nie były jeszcze wniesione. Tak więc wyniki analizy aktualności przeprowadzonej w 2016 r. nie odnoszą się do terenów objętych uchwałą Nr XLIV/215/21 z dnia 25 sierpnia 2021 r. ws przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów.

Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego jest więc zgodne z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust.1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W opinii autora prognozy finansowej uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie przychody dla budżetu Miasta Chojnowa w wysokości 2 411 885,00 zł w perspektywie dziesięcioletniej, przy zdyskontowaniu strumieni pieniężnych.

Tym samym stwierdza się, że uchwalenie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów – jest możliwe, jego ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnowa, a procedury prac planistycznych wynikające z obowiązujących aktów prawnych zostały wyczerpane.

Część tekstową planu stanowi treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13 i nr 14 – rysunek planu w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 15 – oznaczenia do rysunku planu stanowiącego załączniki od nr 1 do nr 14.
4. Załącznik nr 16 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
5. Załącznik nr 17 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.
6. Załącznik nr 18 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym