

**UCHWAŁA NR XX/94/16
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA**

z dnia 4 maja 2016 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska Chojnowa uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, uchwalonego uchwałą nr XXXII/128/97 z dnia 7 lipca 1997 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej Chojnowa nr LII/249/06 z dnia 25 stycznia 2006r., nr IX/40/11 z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015 r.

§ 2. Stwierdza się aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Jednocześnie sugeruje się potrzebę aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa”, w której została dokonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chojnowa stanowi załącznik do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Skowroński

Załącznik do Uchwały Nr XX/94/16
Rady Miejskiej Chojnowa
z dnia 4 maja 2016 r.
w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego
i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
miasta Chojnowa



OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA

Zleceniodawca:
Burmistrz Miasta Chojnowa

Wykonawca:
Konsorcjum Firm IPF PROJEKT i a P l a n o

mgr inż. Anna Wilczak

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej –
zaśw. Nr Z-368/KW/235/2014,
Rzecznik Towarzystwa Urbanistów Polskich

mgr inż. Michał Wiącek

kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej -
zaśw. Nr Z-567/KW/411/2014,
Rzecznik Towarzystwa Urbanistów Polskich

Wrocław - maj 2016r.

SPIS TREŚCI:

1. Przedmiot opracowania
2. Cel opracowania i podstawa prawna
3. Zmiany ustawowe i ich wpływ na aktualność studium oraz planów miejscowych
4. Materiały wejściowe
5. Opracowania i dokumenty planistyczne poddane analizie
6. Ocena zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obecnym zakresem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów szczególnych:
 - 6.1. Ocena zgodności studium
 - 6.2. Ocena zgodności planów miejscowych
7. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką państwa, województwa i powiatu:
 - 7.1. Zgodność z polityką przestrzenną państwa
 - 7.2. Zgodność z polityką przestrzenną województwa
 - 7.3. Zgodność z polityką przestrzenną powiatu
 - 7.4. Zgodność z lokalnymi dokumentami strategicznymi
8. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa
9. Analiza uwarunkowań w odniesieniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
10. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chojnowa
11. Zgodność decyzji o pozwoleniu na budowę z planami miejscowymi oraz ze Studium
12. Analiza postępów w realizacji planów miejscowych:
 - 12.1. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego
 - 12.2. Obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi
 - 12.3. Obszary objęte planami miejscowymi, będącymi w trakcie procedowania
 - 12.4. Zamierzenia dotyczące nowych przystąpień w sprawie sporządzenia planów miejscowych
13. Wnioski dotyczące aktualności Studium
14. Wnioski dotyczące postępów w opracowywaniu planów miejscowych
15. Projekt wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych

ZAŁĄCZNIKI:

1. Aktualne zagospodarowanie
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
3. Obszary obowiązujących planów miejscowych oraz planów będących w trakcie sporządzania
4. Okres obowiązywania planów miejscowych w latach oraz plany będące w trakcie sporządzania
5. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z 1994 roku oraz ustawę z 2003 roku.
6. Obszary inwestycyjne w obowiązujących planach miejscowych – niezabudowane lub zabudowane w niewielkim stopniu.
7. Wnioski o zmianę planów miejscowych.

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa i planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

2. Cel opracowania i podstawa prawna

W celu oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Niniejsze opracowanie bada zgodność zarówno studium, jak i planów miejscowych, z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi, bada ponadto zgodność planów miejscowych z obowiązującym studium oraz ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Przeanalizowano również zgodność dokumentów planistycznych z polityką przestrzenną państwa, województwa i powiatu. Przedmiotowa ocena przedstawia wieloletni program sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium. Uwzględnia ponadto złożone wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego oraz analizuje wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Podstawą prawną opracowania niniejszej „Oceny...” jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Dodatkową podstawę prawną stanowią: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233).

3. Zmiany ustawowe i ich wpływ na aktualność studium oraz planów miejscowych.

Pod koniec 2015 roku oraz na początku 2016 roku weszły w życie istotne zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

- 11 września 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu,
- 11 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
- 1 stycznia 2016 r. weszła w życie ustawa z 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych.

Powyższe zmiany w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpływają znacząco na przebieg oraz ostateczny kształt opracowań planistycznych sporządzanych po wejściu w życie powyższych przepisów.

Najszerze zmiany dotyczą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustawa o rewitalizacji poszerzyła zakres zagadnień, które uwzględnia się w planowaniu przestrzennym, wprowadziła obowiązek sporządzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz prognoz demograficznych. Przy sporządzaniu studium obowiązkowo należy wykonać bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, określając zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej.

Nowe przepisy wprowadzają obowiązek określenia w studium obszarów, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², a ich lokalizacja może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzone zostały ponadto nowe definicje dotyczące reklam i szyldów.

Należy podkreślić, że ostatnia obowiązująca zmiana studium miasta Chojnowa została przyjęta 24 września 2015 r., natomiast ostatni uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został przyjęty 30 czerwca 2011 r. W związku z powyższym przedmiotowe zmiany ustawowe w procedurze sporządzania dokumentów planistycznych nie musiały być uwzględnione.

4. Materiały wejściowe

W niniejszym opracowaniu oparto się na poniższych materiałach wejściowych:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjęte uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 roku.
2. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjęta uchwałą Nr LII/249/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 stycznia 2006 roku.
3. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjęta uchwałą Nr IX/40/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 czerwca 2011 roku.
4. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjęta uchwałą Nr XIV/59/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 24 września 2015 roku.
5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Łużyckiej w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr XXXII/132/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Południowej Jednostki Mieszkaniowej w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr XLIV/181/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 15 czerwca 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr XLIV/182/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 15 czerwca 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, przyjęty uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy przemysłowo-składowej na działce nr 327/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/27/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 230/1 i 230/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/28/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 154/1, 154/2, 155/1, 155/2, 156, 157/1, 157/2 w obrębie nr 3 i nr 3, 4, 5, 6, w obrębie nr 4 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/29/98 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy rzemieślniczej na działce nr 131/4 w obrębie nr 4 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/30/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 177/3 w obrębie nr 3 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/31/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-zremieślniczej na działkach nr 135/4 (część) i 135/7 w obrębie nr 6 w Chojnowie, przyjęty uchwałą Nr IV/32/98 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 grudnia 1998 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa (obszar wynikający z uchwały nr XV/77/99 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 września 1999 r. – tereny w granicach administracyjnych miasta Chojnowa z wyłączeniem jednostki południowej, północnej, śródmieścia, rejonu ulicy Łużyckiej i działek nr: 151/1, 154/2, 155/2, 156, 157/1, 157/2 i 177/3 w obrębie 3, działek nr 3, 4, 5, 6, 372/2, 131/4, 230/1 i 230/2 w obrębie 4 oraz części działki nr 135/4 i 135/7 w obrębie 6, przyjęty uchwałą Nr XLVI/222/02 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 stycznia 2002 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki w rejonie ulic Samorządowej i Parkowej miasta Chojnowa, przyjęty uchwałą Nr XX/88/04 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 stycznia 2004 r.
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, przyjęta uchwałą Nr XLVIII/222/05 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 26 października 2005 r.
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w zakresie jednostki bilansowej 97ZP, przyjęta uchwałą Nr LII/250/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 stycznia 2006 r.
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2 (Z1/2), przyjęta uchwałą Nr LII/251/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 stycznia 2006 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, przyjęty uchwałą Nr XLII/289/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 26 września 2006 r.
 - Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie, przyjęta uchwałą Nr III/10/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 5 grudnia 2006 r.
 - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnów, przyjęty uchwałą Nr IX/41/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 czerwca 2011r.
6. Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- Uchwała Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 sierpnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów,
 - Uchwała Nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r. zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej Chojnowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów,
 - Uchwała Nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego.
7. Wykazy decyzji udzielających pozwolenia na budowę wydanych w latach 2011-2015.
8. Wnioski o zmianę planu miejscowego.
9. Lokalny Program Rewitalizacji Chojnowa na lata 2007-2013, Agencja Rozwoju Regionalnego ARLEG, przyjęty uchwałą nr XXXV/161/09 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 24 lutego 2009 r.
10. Plan rozwoju lokalnego miasta Chojnowa na lata 2007-2013, Chojnów, 2007, przyjęty uchwałą nr XVI/79/07 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 27 grudnia 2007 r.

11. Strategia Rozwoju Powiatu Legnickiego na lata 2002-2017, Zarząd Powiatu Legnickiego, Legnica, 2002 r.
12. Wieloletni Plan Inwestycyjny Powiatu Legnickiego na lata 2008-2013, 2008 r.
13. Powiązania funkcjonalno-przestrzenne Legnicko-Głogowskiego Obszaru Funkcjonalnego, Instytut Rozwoju Regionalnego, Wrocław, 2015 r.
14. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego Perspektywa 2020, Instytut Rozwoju Regionalnego, przyjęty uchwałą nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r.
15. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, przyjęta uchwałą Rady Ministrów nr 239 z dnia 13 grudnia 2011 r.
16. Program opieki nad zabytkami gminy miejskiej Chojnów, przyjęty uchwałą Nr XXI/103/08 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 18 kwietnia 2008 r.
17. Plan gospodarki odpadami dla miasta Chojnów, proGEO sp. z o.o., Wrocław, kwiecień 2008 r.
18. Materiały kartograficzne:
 - Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej w skali 1:1000, uzyskana od Starosty Legnickiego – licencja nr GK.6642.1.16.2015_0209_P z dnia 5.01.2016 r.
 - Mapa topograficzna w skali 1:10 000, układ 1965 (transformacja do układu 1992) uzyskana od Marszałka Województwa Dolnośląskiego – licencja nr MGW.I.7522.30.2016_02_P z dnia 21.01.2016 r.
 - Pełny zbiór danych BDOT10k w formacie SHP i GML - uzyskany od Marszałka Województwa Dolnośląskiego – licencja nr MGW.I.7522.30.2016_02_P z dnia 21.01.2016 r.

5. Opracowania i dokumenty planistyczne poddane analizie

Ocenie aktualności poddano:

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjęte uchwałą Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 roku ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, przyjętą uchwałą Nr LII/249/06 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 stycznia 2006 roku, wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr IX/40/11 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz zmianą przyjętą uchwałą Nr XIV/59/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 24 września 2015 roku,
- wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- projekty planów miejscowych, będących w trakcie opracowania,
- podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego,
- wydane przez Starostę Legnickiego pozwolenia na budowę w latach 2011-2015 r.,
- wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego.

6. Ocena zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obecnym zakresem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów szczególnych.

6.1. Ocena zgodności obowiązującego studium

Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa z 1997 roku zostało opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która określała inne wymogi dotyczące opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze obecne wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, należy zauważyć, że przedmiotowe studium wielu z tych wymogów nie spełnia. Pomimo uchwalenia do dnia dzisiejszego już 3 zmian przedmiotowego studium, uchwała z dnia 7 lipca 1997 r. w sprawie studium nadal funkcjonuje pod kątem prawnym. Należy zauważyć, iż teksty oraz rysunki zmian studium rzadko odnoszą się do pierwszego studium z 1997 roku.

Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa przyjęte w latach: 2006, 2011 oraz 2015 r. opracowane zostały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonując oceny zgodności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, ustosunkowano się do wymogów wynikających z obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności art. 10 ust. 1 i 2.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy - w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacja i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Po dokonanej analizie zgodności uwarunkowań obowiązującego studium miasta Chojnowa z wymienionymi powyżej ustawowymi zagadnieniami, zauważono, że obowiązujące studium miasta Chojnowa:

- nie zawiera rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych (art. 10 ust. 1 pkt 4a), z uwagi na brak opracowanego audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.
- nie zawiera potrzeb i możliwości rozwoju gminy w rozumieniu art. 10 ust. 1 pkt 7, z uwagi na brak obowiązku sporządzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, określenia możliwości finansowania przez gminę infrastruktury technicznej oraz brak obowiązku sporządzenia na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, podczas opracowywania przedmiotowego studium,
- nie uwzględnia występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla (art. 10 ust. 1 pkt 11), z uwagi na brak takiego obowiązku ustawowego podczas opracowywania przedmiotowego studium.

Należy zauważyć, że zmiana studium z 2011 r. w Części II „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” powołuje się na przepisy ustawy Prawo wodne, które zostały w późniejszym czasie uchylone i obecnie nie mają zastosowania.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy - w studium określa się w szczególności:

- 1) uwzględnienie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę –
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 14a) obszary zdegradowane;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Po dokonanej analizie zgodności kierunków obowiązującego studium miasta Chojnowa, z wymienionymi powyżej ustawowymi zagadnieniami, zauważono, że obowiązujące studium miasta Chojnowa:

- nie uwzględniła bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, wynikających z audytu krajobrazowego (art. 10 ust. 2 pkt 1), z uwagi na brak obowiązku sporządzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, określenia możliwości finansowania przez gminę infrastruktury technicznej oraz brak obowiązku sporządzenia na potrzeby studium bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz z uwagi na brak opracowanego audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego,
- nie uwzględniła obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.) - (art. 10 ust. 2 pkt 13), z uwagi na brak obowiązku ich określenia podczas opracowywania przedmiotowego studium,
- nie uwzględniła obszarów wymagających remediacji (art. 10 ust. 2 pkt 14), z uwagi na brak obowiązku ich określenia podczas opracowywania przedmiotowego studium,
- nie uwzględniła obszarów zdegradowanych (art. 10 ust. 2 pkt 14a), z uwagi na brak obowiązku ich określenia podczas opracowywania przedmiotowego studium,
- nie uwzględniła obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie (art. 10 ust. 2 pkt 16), z uwagi na brak obowiązku ich określenia podczas opracowywania przedmiotowego studium.

Należy zauważyć, że zmiana studium z 2011 r. w Części II „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” powołuje się na przepisy ustawy Prawo wodne, które zostały w późniejszym czasie uchylone i obecnie nie mają zastosowania.

6.2. Ocena zgodności obowiązujących planów miejscowych

Obszar gminy miejskiej Chojnowa ma pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w 100%. Na obszarze gminy obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których szczegółowe zestawienie zawiera Tabela nr 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Obowiązujące plany miejscowe były sukcesywnie opracowywane od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w lipcu 2007 r. do dnia dzisiejszego.

Tabela nr 1.
Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa

L.p	Nazwa planu miejscowego	Nr uchwały oraz data podjęcia	Nr dziennika Urzędowego, w którym został plan opublikowany	Podstawa prawna
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Łużyckiej w Chojnowie	XXXII/132/97 07.07.1997	Dz. Urz. Woj. Legn. Nr 21, poz. 178 z 8.08.1997 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Południowej Jednostki Mieszkaniowej w Chojnowie	XLIV/181/98 15.06.1998	Dz. Urz. Woj. Legn. Nr 18, poz. 141 z 10.07.1998 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym

3.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie	XLIV/182/98 15.06.1998	Dz. Urz. Woj. Legn. Nr 18, poz. 142 z 10.07.1998 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa	IV/34/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9, poz. 377 z 16.04.99 r	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
5.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy przemysłowo-składowej na działce nr 327/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie	IV/27/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 371 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
6.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 230/1 i 230/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie	IV/28/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 372 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
7.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 154/1, 154/2, 155/1, 155/2, 156, 157/1, 157/2 w obrębie nr 3 i nr 3, 4, 5, 6, w obrębie nr 4 w Chojnowie	IV/29/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 373 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
8.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy rzemieślniczej na działce nr 131/4 w obrębie nr 4 w Chojnowie	IV/30/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 374 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
9.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 177/3 w obrębie nr 3 w Chojnowie	IV/31/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 375 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
10.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy usługowo-rzemieślniczej na działkach nr 135/4 (część) i 135/7 w obrębie nr 6 w Chojnowie	IV/32/98 30.12.1998	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 9 poz. 376 z 16.04.99 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym
11.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa (obszar wynikający z uchwały nr XV/77/99 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 września 1999 r. – tereny w granicach administracyjnych miasta Chojnowa z wyłączeniem jednostki południowej, północnej, śródmieścia, rejonu ulicy Łużyckiej i działek nr: 151/1, 154/2, 155/2, 156, 157/1, 157/2 i 177/3 w obrębie 3, działek nr 3,4,5,6, 372/2, 131/4, 230/1 i	XLVI/222/02 30.01.2002	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 34, poz. 869 z 27.03.2002 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym

	230/2 w obrębie 4 oraz części działki nr 135/4 i 135/7 w obrębie 6)			
12.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki w rejonie ulic Samorządowej i Parkowej miasta Chojnowa	XX/88/04 28.01.2004	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 42, poz. 796 z 03.03.2004 r.	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
13.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa	XLVIII/222/05 26.10.2005	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 13, poz. 208 z 24.01.2006 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
14.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w zakresie jednostki bilansowej 97ZP	LII/250/06 25.01.2006	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 95, poz. 1633 i 1634 z 17.05.2006 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
15.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Łużyckiej w zakresie jednostki bilansowej 2TDL1/2 (Z1/2)	LII/251/06 25.01.2006	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 88, poz. 1498 z 04.05.2006 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
16.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa	XLII/289/06 26.09.2006	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 17, poz. 179 z 23.01.2007 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
17.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie	III/10/06 05.12.2006	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 64, poz. 684 z 09.03.2007 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
18.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w mieście Chojnow	IX/41/11 30.06.2011	Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 172, poz. 2985 z 17.08.2011 r.	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dokonując oceny zgodności obowiązujących planów miejscowych, ustosunkowano się do wymogów wynikających z obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy - w planie miejscowym określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca

- przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Po dokonanej analizie zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zauważono, że 11 obowiązujących planów miejscowych dla miasta Chojnowa uchwalonych zostało przed dniem 11 lipca 2003 roku, tj. wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nie uwzględniają one zagadnień, które wprowadziła przedmiotowa ustawa oraz kolejne jej nowelizacje.

Należy zaznaczyć, że ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym wymagała ustalenia w miejscowym planie wymienionych zagadnień, w zależności od potrzeb, natomiast ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła obowiązek określenia wymienionych zagadnień. Ustawa nie wymagała wówczas określania podstawowych wskaźników takich jak: udział powierzchni biologicznie czynnej, powierzchnia zabudowy i innych. Od 2010 roku wprowadzono w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szereg zmian, z jednoczesnym obowiązkiem z dniem 21 października 2010 r. określania szczegółowych parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji.

7 planów miejscowych uchwalono już po 11 lipca 2003r. tj. po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym uwzględniają one zagadnienia, które wprowadziła przedmiotowa ustawa, natomiast nie uwzględniają niektórych jej nowelizacji, m.in:

- określenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z uwagi na brak obowiązku ich określenia podczas opracowywania przedmiotowych planów miejscowych,
- granic i sposobów zagospodarowania terenów krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, z uwagi na brak opracowanego audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

Rysunki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chojnowa zostały sporządzone w skali 1:1000, z wyjątkiem planu nr 11 (Uchwała nr XLVI/222/02 z dnia

30 stycznia 2002 r.) sporządzonego w skali 1:2000 z uwagi na znaczną powierzchnię objętą opracowaniem planu. Obowiązujące miejscowe plany są zatem zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami dotyczącymi skali opracowania (art. 16 ust. 1 ustawy).

7. Ocena aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką państwa, województwa i powiatu

7.1. Zgodność z polityką przestrzenną państwa

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 z dnia 13 grudnia 2011 r. jest najważniejszym dokumentem dotyczącym ładu przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie. Drogą do zapewnienia realizacji celu strategicznego polityki przestrzennego zagospodarowania kraju jest koncentracja działań podmiotów publicznych w wybranych obszarach tematycznych i na wyodrębnionych terytoriach.

W przedmiotowym dokumencie wyznaczono sześć przedstawionych poniżej celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, które nie mogą być traktowane rozłącznie. Odnosząc się do elementów struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:

- podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej (chodzi o ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego, która sprzyja spójności),
- poprawa spójności wewnętrznej kraju (przez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków do rozwoju oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów;
- poprawa dostępności terytorialnej kraju poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej;
- kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski;
- zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa;
- przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego, jako ważnego elementu warunkującego rozwój kraju."

Mimo, że są to cele ogólne i określone na szczeblu krajowym, to zostały one uwzględnione w dokumentach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które to są jednym z narzędzi na poziomie lokalnym przyczyniających się do sukcesywnej realizacji założonych celów.

7.2. Zgodność z polityką przestrzenną województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego Perspektywa 2020, sporządzony został na podstawie Uchwały Nr LVIII/889/2006 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 września 2006 r., przyjęty uchwałą nr XLVIII/1622/2014 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. i zastępuje dotychczas obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, przyjęty Uchwałą Nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2002 r.

Plan ten uwzględnia wymogi, określone w art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określa:

- podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych,
- system obszarów chronionych, w tym obszary ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony uzdrowisk oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszary problemowe wraz z zasadami ich zagospodarowania oraz obszary metropolitalne,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin.

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzając Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się między innymi ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a także zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 7 w studium określa się w szczególności obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.

Aktualnie obowiązujące Studium nie narusza ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a wymienione inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zachowują swoją aktualność.

Jednocześnie należy mieć na względzie, że rozpoczęły się prace nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, podjęte uchwałą nr IX/118/15 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w dniu 30 kwietnia 2015 r. W projekcie planu spełniony zostanie obowiązek wyznaczenia w planie województwa granic i zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym oraz, w zależności od potrzeb, granic i zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu regionalnym. Miasto Chojnów znajduje się w obszarze Legnicko-Głogowskiego Okręgu Przemysłowego, a także w granicach wyznaczonego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka regionalnego - Legnicy. W ramach opracowania "Zintegrowany system powiązań miast w Legnicko-Głogowskim Obszarze Funkcjonalnym (LGOF)" zostały określone problemy i wyzwania dla przedmiotowego obszaru jako punkt wyjścia do dalszych prac na problematykę regionu.

Zmiany ustawowe w tym zakresie wskazujące na szersze spojrzenie pod kątem kształtowania polityki przestrzennej w regionie może być szansą rozwojową dla Chojnowa jako elementu większej struktury. Z tego względu należy monitorować sytuację na poziomie tworzenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego ze świadomością przeniesienia wybranych aspektów na sporządzane w przyszłości dokumenty Studium oraz miejscowych planów miejscowych w mieście.

7.3. Zgodność z polityką przestrzenną powiatu

W ramach opracowań na poziomie powiatu legnickiego Zarząd Powiatu Legnickiego przyjął Strategię rozwoju Powiatu Legnickiego na lata 2002-2017. Opracowanie dotyczy poszczególnych gmin wchodzących w skład Powiatu Legnickiego i pozwoliło naświetlić istniejący stan powiatu, rozpatrywany w wielu aspektach. Potencjał powiatu został przeanalizowany pod względem uwarunkowań zewnętrznych, potencjału społecznego, w tym stosunków demograficznych i rynku pracy, infrastruktury komunalnej, stanu środowiska naturalnego, działalności gospodarczej oraz stanu dziedzictwa kulturowego. Przyjęto cele strategiczne powiatu określone jako: zrównoważony rozwój Powiatu Legnickiego, to wynik przebudowy rolnictwa i przetwórstwa rolnego, wykorzystania aktywności społecznej w celu wzrostu poziomu życia jego mieszkańców. W dokumencie Strategii jest odniesienie do dokumentów planistycznych studium i miejscowych planów gmin powiatu. Została między innymi wskazana potrzeba współpracy lokalnej obejmującej związki gmin z potencjalnymi

inwestorami, a także to że ma ona duże znaczenie w procesie rozwoju gminy. Kluczowym zagadnieniem jest świadomość walorów i potencjałów, jakimi dysponuje gmina - możliwych do wykorzystania oraz pełna gotowość do stworzenia jak najlepszych warunków dla inwestowania na terenie danej gminy.

Analizując przedmiotowy materiał należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są zgodne z przyjętą Strategią dla powiatu. Ma to swoje odniesienie w ostatniej aktualizacji Studium z 2015 roku oraz faktu, że Chojnów ma 100% pokrycie miasta planami miejscowymi.

Dla Powiatu Legnickiego został również opracowany Wieloletni Program Inwestycyjny Powiatu Legnickiego na lata 2008-2013, w którym przedstawiono diagnozę stanu istniejącego oraz uwarunkowania i potrzeby Powiatu Legnickiego. Działania zapisane w Programie zawarte są w zadaniach rządowych oraz w Strategii Rozwoju Powiatu Legnickiego na lata 2002-2017, opisanej powyżej. Przekładają się one na cele strategiczne obejmujące m.in. zagadnienia w zakresie: wzrostu jakości i usług administracji samorządowej, rozwoju obszarów wiejskich i aktywizacji rolnictwa, użytkowania warunków środowiska naturalnego zgodnie z zasadami ekorozwoju, zapewnienia mieszkańcom bezpieczeństwa publicznego i socjalnego oraz poprawę stanu oświaty, kultury i opieki społecznej oraz tworzenia warunków dla wzrostu aktywizacji gospodarczej.

Dokumenty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń przedmiotowego Programu i w sposób pośrednio jako narzędzia planistyczne są elementem przyczyniającym się do realizacji wyznaczonych celów.

7.4. Zgodność z lokalnymi dokumentami strategicznymi

Dla obszaru miasta Chojnowa sporządzono na przestrzeni ostatnich lat również kilka dokumentów strategicznych, które są w mniejszym lub większym stopniu powiązane z dokumentami planistycznymi. Należą do nich między innymi:

- Lokalny Program Rewitalizacji Chojnowa na lata 2007-2013,
- Plan rozwoju lokalnego miasta Chojnowa na lata 2007-2013,
- Program opieki nad zabytkami gminy miejskiej Chojnów,
- Plan gospodarki odpadami dla miasta Chojnów.

Po przeanalizowaniu przedmiotowych opracowań należy stwierdzić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego realizują cele przyjęte w dokumentach. Obowiązujące Studium jak i całość miasta objęta planami miejscowymi sprzyja realizacji celów i przedsięwzięć zdefiniowanych w omawianych dokumentach zarówno pod kątem przestrzennym jak i społecznym.

Warto nadmienić również, że Chojnów nie dysponuje dokumentem strategii rozwoju miasta. Dokument taki nie jest wymogiem ustawowym jednakże, poza określeniem strategicznych celów i zadań operacyjnych, może być dokumentem pomocniczym przy pozyskiwaniu zewnętrznych źródeł finansowania.

8. Zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w celu wykluczenia szybkiej dezaktualizacji ustaleń w nim zawartych oraz możliwości sporządzania planów miejscowych bez każdorazowej potrzeby zmiany studium,

zawarto dla danego terenu oprócz funkcji głównej, również funkcje towarzyszące i dopuszczalne na danym terenie. Dzięki takiemu rozwiązaniu studium jest stosunkowo elastyczne, a sporządzone plany miejscowe zasadniczo nie naruszają ustaleń w nim zawartych.

Po przeprowadzonej analizie zgodności obowiązujących planów miejscowych z obowiązującym studium, zauważono, że jest ona niemal stuprocentowa, a pojedyncze przypadki niezgodności dotyczą:

- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 3) Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie (Uchwała Nr XLIV/182/98 RMC z 15.06.1998 r.) niezgodność ze Studium terenu 14P,S,UC – funkcja przemysłowa, składowa lub usług komercyjnych, przy czym w Studium jest to teren KS w jednostce B. Należy zwrócić uwagę, że na etapie sporządzania planu obowiązywało studium z 1997 r., z którym przedmiotowy plan jest zgodny.
- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 4) staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa (Uchwała Nr IV/34/98 RMC z 30.12.1998 r.) niezgodność ze Studium terenu 8P – tereny produkcyjno-techniczne z zakresu przetwórstwa spożywczego, przy czym w Studium są to tereny UP,U w jednostce A. Należy zwrócić uwagę, że na etapie sporządzania planu obowiązywało studium z 1997 r., z którym przedmiotowy plan jest zgodny.
- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 5) zabudowy przemysłowo-składowej na działce nr 327/2 w obrębie nr 4 w Chojnowie (Uchwała Nr IV/27/98 RMC z 30.12.1998 r.) niezgodność ze Studium terenu A 46.1 S/UR,U – tereny magazynowo - składowe z dopuszczeniem rzemiosła nieuciążliwego i usług, przy czym w Studium jest to teren MW,MN,U w jednostce A.
- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 11- Uchwała Nr XLVI/222/02 z 30.01.2002 r.):
 - Przebieg ulicy 3G od rzeki Skory (ul. Żeromskiego) w kierunku północnym do połączenia z ul. Lubińską – niezgodny ze Studium,
 - Kategoria ulicy 13 L oraz 21 L niezgodna ze Studium, w Studium KG,
 - Niezgodność ze Studium terenu 59 P,S,UC – teren przemysłowy, składowy i usług komercyjnych, przy czym w Studium jest to teren MW,MN,U w jednostce A. Należy zwrócić uwagę, że na etapie sporządzania planu obowiązywało studium z 1997 r., z którym przedmiotowy plan jest zgodny.
 - Niezgodność ze Studium terenu 176 KS – teren obsługi komunikacji, przy czym w Studium częściowo jest ZP w jednostce D.
 - Niezgodność ze Studium terenu 132 ZD, przy czym w Studium częściowo jest MN w jednostce D.
- W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (nr 17) wybranych terenów Północnej Jednostki Produkcyjnej w Chojnowie (Uchwała Nr III/10/06 z 05.12.2006 r.) niezgodność ze Studium terenu 3P,U,UP – tereny produkcji, baz i składów, usługi komercyjne, usługi publiczne, przy czym w Studium jest to teren U w jednostce B.

9. Analiza uwarunkowań w odniesieniu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa oraz do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miasto Chojnów jest jednostką osadniczą o czytelnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zespoły zabudowy, zarówno w części staromiejskiej, jak i w oddaleniu od centrum wykazują się dużą zwartością. Rozwój zabudowy na terenach jeszcze nie zainwestowanych zdeterminowany jest w dużej mierze przez przebieg drogi krajowej, linii kolejowej oraz koryto rzeki Skory. Niezależnie od dobrze wykształconego układu przestrzennego, zarówno w okresie przedwojennym, jak i powojennym, w mieście nawarstwiło się wiele uwarunkowań

związanych z dziedzictwem kulturowym, tradycjami przemysłowymi, wykształconym systemem zieleni, jak i przenikaniem historycznej tkanki miejskiej z architekturą współczesną okresu powojennego. Te wszystkie elementy powinny mieć silne odzwierciedlenie w sporządzanych dokumentach planistycznych.

W obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa z 2015 roku, które jest aktualizacją Studium z 2006 roku i 2011 roku należy uznać, że zostały uwzględnione wszystkie istotne uwarunkowania jak i potencjalne potrzeby oraz możliwości rozwojowe miasta na najbliższe lata. Oprócz uwzględnienia w Studium uwarunkowań wynikających z ustawodawstwa, rozwinięto w Studium o ważne elementy podkreślające tożsamość Chojnowa – zarówno jego problemy, jak i szanse rozwojowe, do których odniesiono się w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności zapisów Studium. Należy mieć na uwadze, że zmiany przepisów prawnych już po uchwaleniu Studium, które weszły w życie pod koniec 2015 roku wprowadzają dodatkowe obowiązki do spełnienia w opracowaniach studialnych.

Wyznaczenie w obowiązującym Studium strategicznych działań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zmieniających się uwarunkowań na chwilę obecną wydaje się wystarczające pod kątem przestrzennym, społecznym, środowiskowym i gospodarczym.

Należy również zauważyć, że aktualnie miasto jest w całości pokryte planami miejscowymi, co ma wpływ na ewentualne szybkie reagowanie na potrzeby inwestycyjne. Plany te są także sukcesywnie zmieniane, dostosowując swój kształt do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych, potrzeb mieszkańców, czy też uwarunkowań środowiskowych.

10. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Chojnowa

Pokrycie planami miejscowymi całego obszaru gminy miejskiej Chojnow spowodowało, że nie było potrzeby wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Uchwalane sukcesywnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego były natomiast podstawą do wydawania przez Starostę Legnickiego decyzji udzielających pozwolenia na budowę.

Zestawienia decyzji udzielających pozwolenia na budowę, wydanych na terenie miasta Chojnowa w latach 2011-2015, zawierają łącznie 111 pozycji. Ilość wydanych na przestrzeni pięciu ostatnich lat decyzji utrzymuje się na podobnym poziomie – dwudziestu kilku decyzji na rok, z nieznaczną przewagą roku 2015 (28 decyzji).

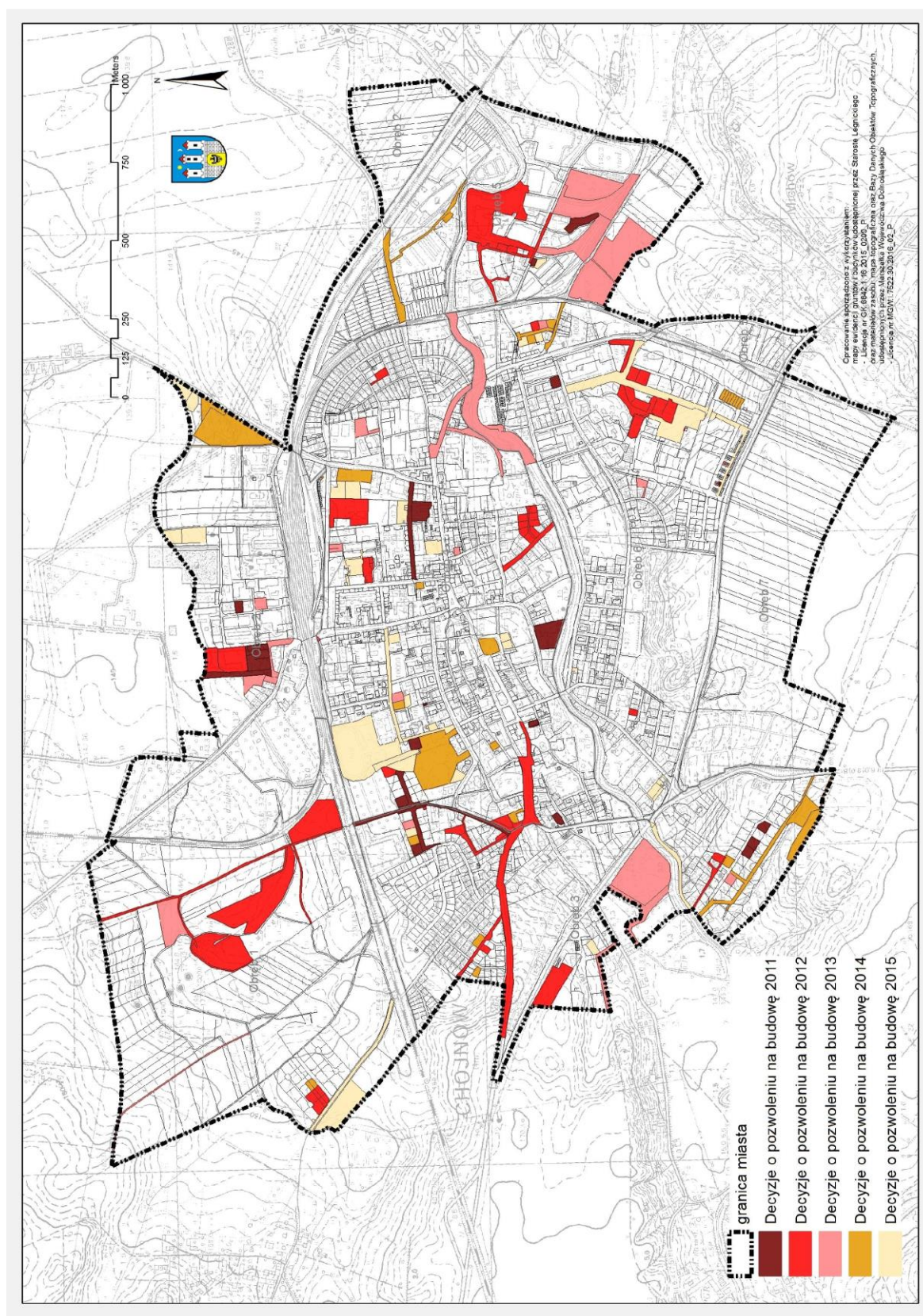
Większość analizowanych decyzji dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie 30 decyzji oraz infrastruktury technicznej – 25 decyzji. Liczną grupę stanowią także inwestycje z zakresu budowy garaży i obiektów gospodarczych (rodzaj inwestycji określony jako INNE; 23 decyzje). Rzadziej wnioskowano o zabudowę usługową i produkcyjną, natomiast temat zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy komunikacji poruszany był incydentalnie.

Przeważająca część wydanych decyzji znajduje się na terenie centrum miasta (obręby 4 i 6) – na obszarach już zurbanizowanych, stanowiąc tym samym kontynuację zabudowy lub rozbudowę istniejących obiektów. W obszarze obrębu numer 7, skupiającego głównie tereny rolnicze, pozbawione zabudowy, w przeciągu analizowanego okresu nie odnotowano wydania żadnej decyzji.

Wnioskodawcami w 66% są osoby fizyczne, pozostałe przypadki to osoby prawne / instytucje, w tym 3-krotnie Gmina Miejska Chojnow.

Rozmieszczenie wydanych decyzji udzielających pozwolenia na budowę w poszczególnych latach przedstawia Rysunek nr 1.

Rysunek Nr 1
Roźmieszczenie wydanych decyzji udzielających pozwolenia na budowę w latach 2011-2015



11. Zgodność decyzji o pozwoleniu na budowę z planami miejscowymi oraz ze Studium.

Zgodność decyzji, udzielających pozwolenia na budowę, z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa jest niemal 100%-owa, pojedyncze przypadki niezgodności dotyczą:

- działki nr 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20 i 64/21 obręb 4 (działka miała w chwili wydawania decyzji nr 69/15, obręb 4), decyzja na budowę hali handlowo-magazynowej (rok 2012) – teren w zmianie studium przeznaczony na usługi (U) – decyzja w zakresie funkcji magazynowej jest niezgodna z mpzp, wydanym na podstawie ówczesnie obowiązującego studium.
- dz.nr 327/6, obręb 4, decyzja na budynek magazynowy z częścią usługową (rok 2014) – teren w zmianie studium przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną oraz usługi (MW, MN, U) – decyzja jest zgodna z mpzp obowiązującym (cele magazynowo - składowe), natomiast jest niezgodna w zakresie funkcji magazynowej z mpzp, będącym na etapie sporządzania.

Analiza wydanych na przestrzeni pięciu ostatnich lat decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, wykazuje zgodność systemu wydawania decyzji z polityką przestrzenną miasta Chojnowa.

Wyniki przeprowadzonej analizy wydanych decyzji zamieszczono w formie poniższych tabel (Tabele nr: 2, 3, 4, 5, 6).

Tabela nr 2. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach

	2011	2012	2013	2014	2015
Ilość wydanych decyzji	21	18	23	21	28
SUMA	111				

Tabela nr 3. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach w rozbiciu na rodzaj inwestycji

Rodzaj inwestycji	2011	2012	2013	2014	2015	Suma wydanych decyzji danego rodzaju inwestycji w latach 2011-2015
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN)	5	3	5	9	8	30
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (MW)	0	0	0	1	1	2
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (MN/U, MW/U)	1	1	1	1	1	5
Zabudowa usługowa (U)	3	1	3	2	5	14
Zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa (P, P/U)	1	2	4	1	2	10
Komunikacja (KD, KDW)	0	1	0	1	0	2
Infrastruktura (INFR)	3	8	3	4	7	25
Zieleń (ZP)	0	0	0	0	0	0

Rolnictwo (R)	0	0	0	0	0	0
Inne, w tym głównie garaże (INNE)	8	2	7	2	4	23
SUMA	21	18	23	21	28	111

Tabela nr 4. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach w rozbiciu na obręb

Obręby miasta Chojnowa	2011	2012	2013	2014	2015	Suma wydanych decyzji w poszczególnych obrębach w latach 2011-2015
Obręb 1	0	2	0	1	1	4
Obręb 2	2	2	3	1	3	11
Obręb 3	4	5	3	6	4	22
Obręb 4	10	6	5	9	10	40
Obręb 5	2	1	4	1	2	10
Obręb 6	4	4	9	4	9	30
Obręb 7	0	0	0	0	0	0
						117

Tabela nr 5. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach w rozbiciu na rodzaj właściciela

Właściciel	2011	2012	2013	2014	2015	Suma wydanych decyzji w zależności od rodzaju właściciela w latach 2011-2015
Osoba fizyczna	16	9	15	15	18	73
Osoba prawna / instytucja	5	9	8	6 (w tym 2 x Miejska Gmina Chojnow)	10 (w tym 1 x Miejska Gmina Chojnow)	38
SUMA	21	18	23	21	28	111

Tabela nr 6. Ilość wydanych decyzji w poszczególnych latach w odniesieniu do zgodności z MPZP i Studium

	2011	2012	2013	2014	2015	Łączny wynik
Suma wydanych decyzji	21	18	23	21	28	111
Zgodne z MPZP	21	18	23	21	27	110
Niezgodne z MPZP	0	0	0	0	1	1
Zgodne ze Studium	21	17	23	20	28	109
Niezgodne ze Studium	0	1	0	1	0	2
% zgodności z MPZP	100%	100%	100%	100%	96%	99%
% zgodności ze Studium	100%	94%	100%	95%	100%	98%

12. Analiza postępów w realizacji planów miejscowych

Wymogi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa z 1997 roku, dotyczące obowiązku sporządzenia planów miejscowych zostały w całości spełnione, poprzez uchwalenie planów miejscowych dla rejonów podanych w przedmiotowym Studium.

W chwili uchwalania pierwszej zmiany powyższego Studium cały obszar miasta Chojnowa pokryty był planami miejscowymi. Kolejne zmiany Studium uchwalane w latach: 2006, 2011 i 2015 nie określały już szczegółowo obowiązku zmiany obowiązujących planów miejscowych.

Studium z 2006 r. zakładało jedynie opracowywanie nowych planów miejscowych, wynikających z konieczności wprowadzenia zmian w strukturze przestrzennej, zgodnej z kierunkami studium.

W dniu dzisiejszym obszar gminy miejskiej Chojnów pokryty jest w całości planami miejscowymi.

12.1. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

Od listopada 2011 roku do momentu opracowania przedmiotowej oceny do Burmistrza Miasta Chojnowa wpłynęło 15 wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość wniosków złożona została przez osoby fizyczne, kilka przez firmy oraz spółki prawa handlowego.

Złożone wnioski dotyczyły m.in.: wykreślenia z planu miejscowego planowanej budowy „Małej obwodnicy Miasta Chojnowa”, przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, względnie jednorodziną, przeznaczenie działek pod funkcje związane z obsługą pojazdów, czy produkcją. Część wniosków dotyczyła przeznaczenia działek pod usługi zdrowia lub usługi oświaty oraz wyznaczenie terenów do parkowania pojazdów. Jeden z wniosków podpisany przez 125 mieszkańców Chojnowa dotyczył zachowania terenu zieleni przy Placu Wogezów.

Część złożonych wniosków została uwzględniona w sporządzonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, część z nich nie została uwzględniona. Analiza wniosków wykazała w czterech przypadkach niezgodność wniosku z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.

Sposób rozstrzygnięcia złożonych wniosków przedstawia Tabela nr 7. Wykaz wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chojnowa.

Tabela nr 7.
Wykaz wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chojnowa

Lp	Data wpływu wniosku	Wnioskodawca	Treść wniosku	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Rozstrzygnięcie wniosku	Analiza zgodności wniosku z obowiązującym planem miejscowym i Studium
1	05.10.2011	2 osoby fizyczne	Przeprowadzenie zmiany w planach przestrzennego zagospodarowania miasta, polegającej na usunięciu z planu, przewidywanej od ponad 30 lat, drogi oznaczonej nr DW-P 335. Przeznaczenie działki nr 138,	działka nr 138, obręb 4 (ul. Goleszańska) <i>uwaga: założono, że chodzi o działki 138/1, 138/2 obręb 4</i>	Uwzględniono	Studium – MN,U oraz MN Mpzp nr 11 – ulica klasy G Działka nr 138/2 obr. 4 znajduje się w obszarze opracowywanego

			obręb 4 pod zabudowę jednorodzinną.			projektu planu zgodnie z uchwałą Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28.08.2014r. zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.
2	10.04.2012	Spółka prawa handlowego	Zmiana zapisów mpzp staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, dotycząca terenu 68P (przeznaczenie tereny produkcyjno-techniczne); dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych.	działki nr 27/3, 27/4, obręb 4	Uwzględniono	Studium – P Mpszp nr 4 – 68P – tereny produkcyjno-techniczne, dopuszczalny przemysł przetwórczy, składy i magazyny, handel hurtowy oraz produkcja Działki znajdują się w obszarze opracowywanego projektu planu zgodnie z uchwałą Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28.08.2014r. zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.
3	12.11.2012	5 osób fizycznych	Wykreślenie z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Chojnowa planowanej budowy „Małej obwodnicy Miasta Chojnowa”. Przekwalifikowanie gruntów, zlokalizowanych w rejonie planowanej budowy obwodnicy, na działki budowlane.	działki nr 128, 137, 138, 178, obręb 4 <i>uwaga: założono, że chodzi o działki nr 138/1 i 138/2 oraz 178/1 obręb 4)</i>	Uwzględniono	Studium – MW,U oraz MN,U i MN Mpszp nr 11 – ulica klasy G Działki, z wyjątkiem działki nr 138/1 obr. 4 znajdują się w obszarze opracowywanego projektu planu zgodnie z uchwałą Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28.08.2014r. zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.
4	26.08.2013	osoba fizyczna	Dopuszczenie w zapisach mpzp utworzenia przychodni zdrowia wraz z mieszkaniem dla personelu medycznego.	działka nr 31, obręb 4 (ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1)	Uwzględniono	Studium – MW/U Mpszp nr 4 – 72UPo – teren usług publicznych oświaty, dopuszcza się zmianę funkcji na inne usługi publiczne lub komercyjne

						nieuciążliwe oraz wtórny podział z przeznaczeniem na cele określone dla 70MW/MN (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna)
5	03.10.2013	Firma	Wnioskowane przeznaczenie: stacja demontażu pojazdów wycofanych z eksploatacji Uzasadnienie: funkcja przemysłu składów i usług z dopisem znacząco oddziaływujących na środowisko.	działka nr 12/30, 12/78, obręb 5 (ul. Okrzei 6a)	Nie uwzględniono	Studium – P, U Mppz nr 11 – 118 P,S,U (przemysł, składy i usługi)
6	10.10.2013	2 osoby fizyczne	Zmiana zapisów mpzp staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa, dotycząca terenu 68P (przeznaczenie tereny produkcyjno-techniczne); dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej.	działki nr 27/3, 27/4, obręb 4	Uwzględniono	Studium – P Mppz nr 4 – 68P – tereny produkcyjno-techniczne, dopuszczalny przemysł przetwórczy, składy i magazyny, handel hurtowy oraz produkcja Działki znajdują się w obszarze opracowywanego projektu planu zgodnie z uchwałą Nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28.08.2014r. zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.
7	29.10.2013	osoba fizyczna	Wnioskowane przeznaczenie: funkcja obsługi komunikacji samochodowej, usługi komercyjne, składy oraz mieszkalnictwo. Uzasadnienie: obecna funkcja terenu ogranicza rozszerzenie działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości.	działka nr 71/2, obręb 4 (ul. Lubińska 3)	Uwzględniono	Studium – U Mppz nr 11 – 58KS,U,S (usługi komunikacji samochodowej, funkcja usługowa z preferencją dla usług komercyjnych oraz funkcja składowa)
8	29.10.2013	osoba fizyczna	Ujęcie w planach zagospodarowania przestrzennego przekwalifikowania przedmiotowych działek na cele budowlane.	działki nr 85, 100 obręb 1	Nie uwzględniono	Studium – R oraz ulica klasy G – niezgodność wniosku ze Studium Mppz nr 11 - R
9	04.11.2013	Spółka prawa handlowego	Proponowane zmiany w mpzp dotyczące przedmiotowej działki: - zrezygnowanie z drogi	działka nr 22/59 obręb 2	Uwzględniono	Studium – P, Mppz nr 17 – 8KDD, 2P/U/UP

			wewnętrznej 8KD 1/2 oraz drogi 7KD 1/2, - elastyczne zapisy dotyczące wjazdu/wyjazdu, - zmiana zapisu dotyczącego projektowanej stacji transformatorowej (teren 10EE), - zminimalizowanie odległości linii zabudowy od granicy działki, zwłaszcza od strony ul. Kraszewskiego (20 m) - nieograniczanie wysokości zabudowy			
10	22.11.2013	Spółka prawa handlowego	Wydzielenie działki nr 14 (część ulicy Łużyckiej granicząca z działkami 12/74, 12/75) na tereny przemysłowe.	działka nr 14 obręb 5 (część działki)	Uwzględniono	Studium – P, U Mpzp nr 11 – 26L
11	28.11.2013	Radny Rady Miasta Chojnow	Wyznaczenie terenów do parkowania samochodów osobowych.	Osiedle mieszkaniowej przy ul. Samorządowej	Nie uwzględniono	
12	12.12.2013	osoba fizyczna	Przekształcenie na działkę budowlaną do użytku własnego.	działka nr 17/15 obręb 1	Nie uwzględniono	Studium – R – niezgodność wniosku ze Studium Mpzp nr 11 – 1R
13	19.12.2013	osoba fizyczna	Dodanie w mpzp zapisów umożliwiających: - prowadzenie działalności oświatowej - dokonanie modernizacji i rozbudowy/powiększenia/ części parterowej budynku	działka nr 209/70 obręb 4	Uwzględniono	Studium – MW,U,P Mpzp nr 12 – 7MW/U
14	23.06.2014	osoba fizyczna	Wnioskowane przeznaczenie: funkcja mieszkaniowo-usługowa Uzasadnienie: działka w osiedlu mieszkaniowym z planem usług [...] i mieszkania, z możliwością usług.	działki nr 226/7, 226/8, 226/9 obręb 6	Uwzględniono	Studium – MW,U Mpzp nr 11 – 162U
15	14.11.2014	125 mieszkańców miasta	Zachowanie terenów zieleni (usunięcie z mpzp zapisów umożliwiających wprowadzenie jakiegokolwiek zabudowy).	działka nr 300/2 (Plac Wogezów)	Uwzględniono	Studium – MW,U Mpzp nr 18 – 21.1.MW

Najwięcej wniosków dotyczyło działek zlokalizowanych w obrębie 4. Rozkład przestrzenny wniosków Załącznik mapowy nr 7 „Wnioski o zmianę planów miejscowych”.

12. 2. Obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi

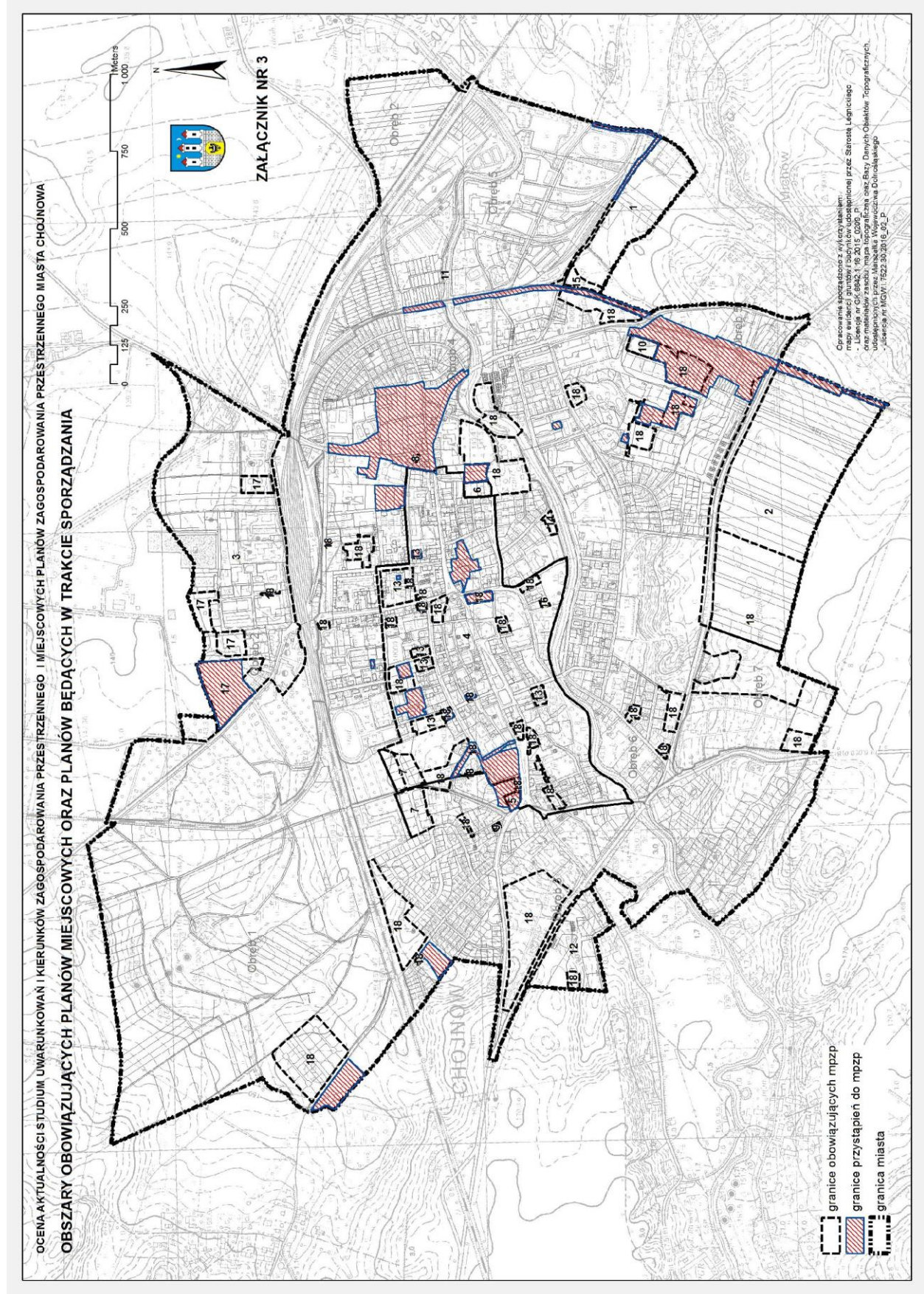
Obszar gminy miejskiej Chojnow w całości pokryty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany miejscowe były sukcesywnie opracowywane od momentu uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa w lipcu 2007 r. do dnia dzisiejszego.

Większość z nich sporządzona została i uchwalona w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary obowiązujących planów miejscowych oraz planów będących w trakcie sporządzania przedstawia Rysunek nr 2.

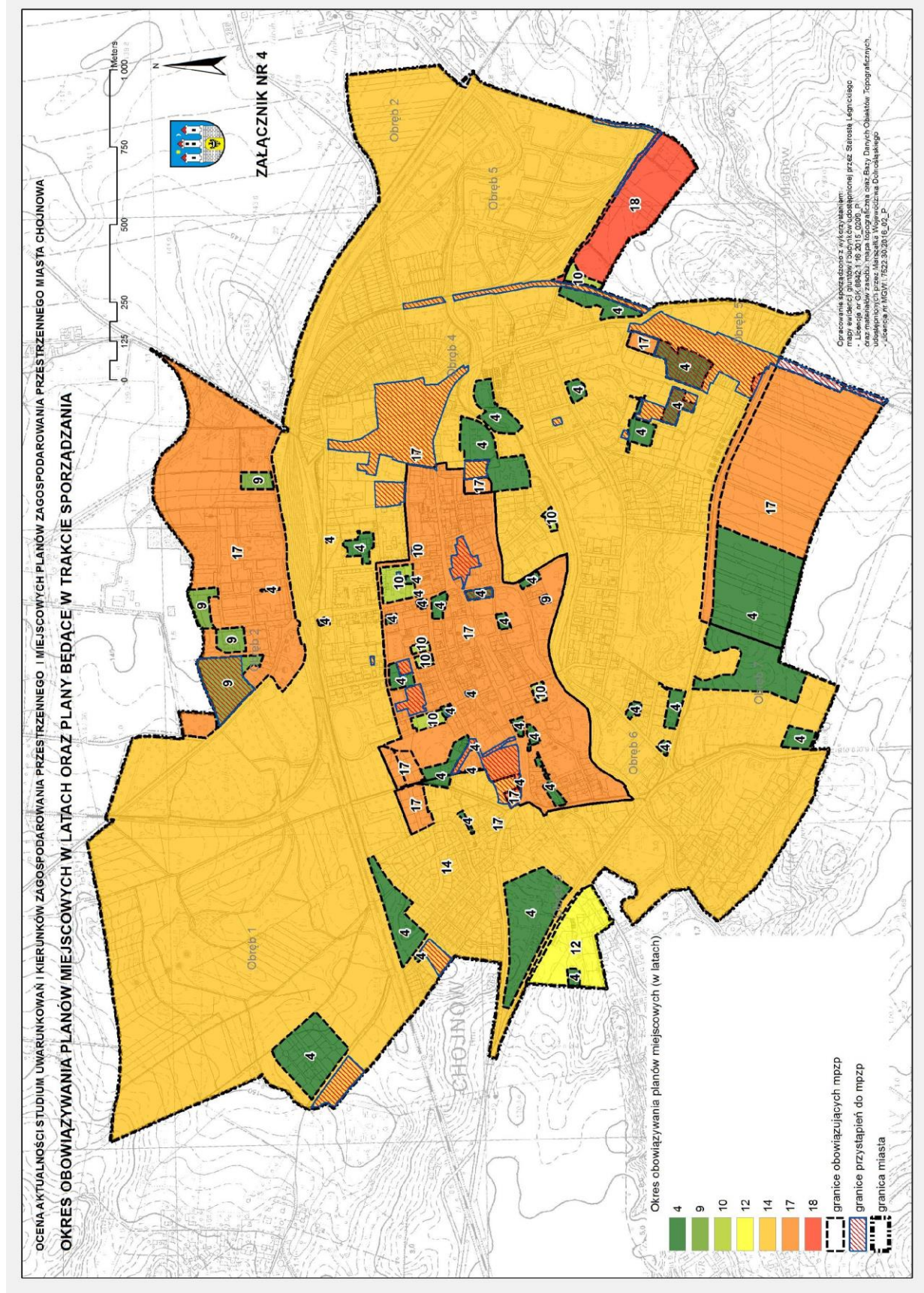
Większość obszaru miasta Chojnowa objęta jest planami miejscowymi, które uchwalone zostały 14 lat temu i więcej. Okres obowiązywania planów miejscowych w latach oraz plany będące w trakcie sporządzania przedstawia Rysunek nr 3.

Obowiązujące plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z 1994 roku oraz ustawę z 2003 roku przedstawia Rysunek nr 4.

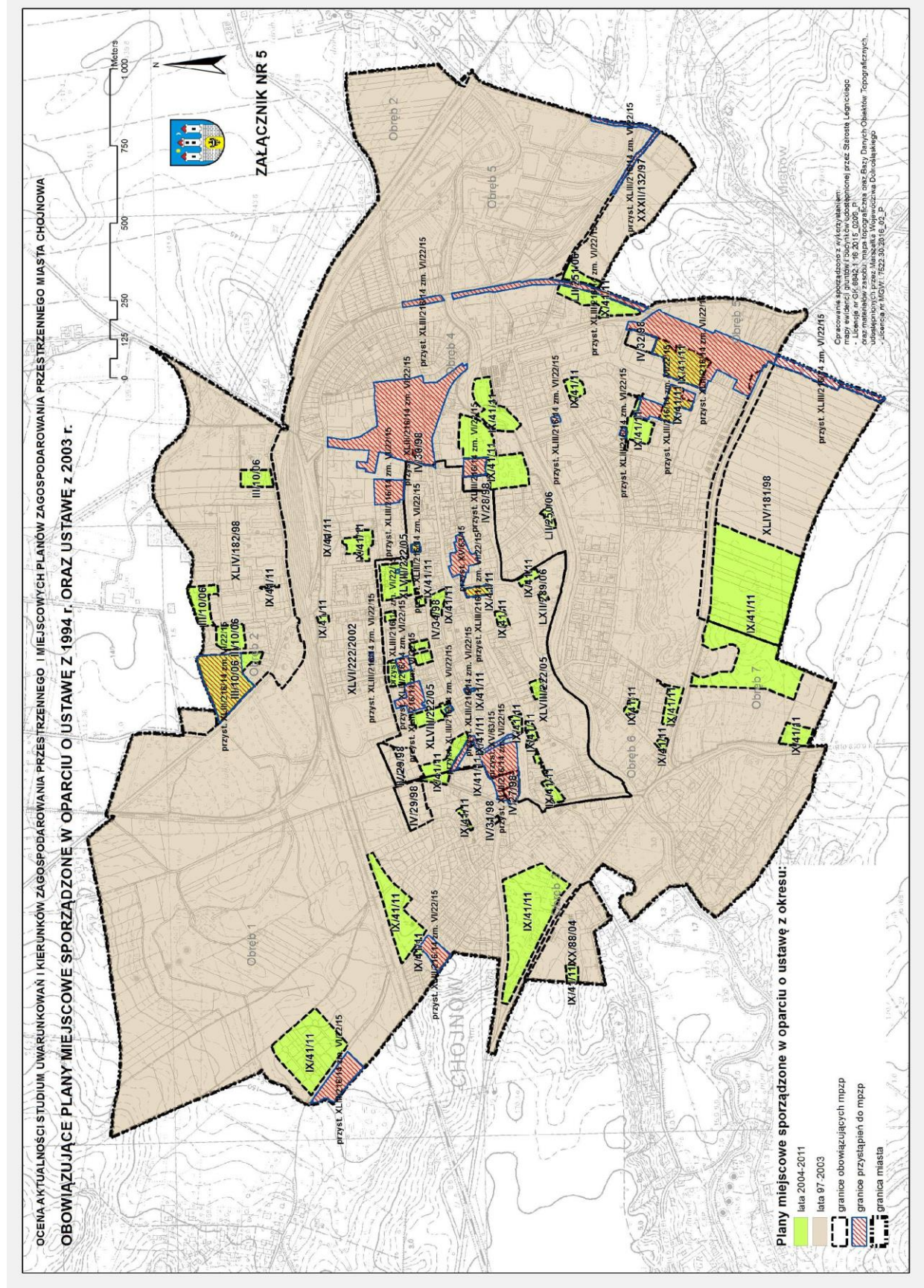
Rysunek Nr 2



Rysunek Nr 3



Rysunek Nr 4



12.3. Obszary objęte planami miejscowymi, będącymi w trakcie procedowania.

Jak już wcześniej zostało przywołane gmina miejska Chojnów obecnie w całości jest pokryta obowiązującymi planami miejscowymi.

Na przestrzeni ostatnich lat sukcesywnie przystępuje się do nowych planów miejscowych, które głównie dostosowują już obowiązujące akty prawne do aktualnych uwarunkowań. W dniu 28 sierpnia 2014 r. przyjęto uchwałę nr XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, zmienioną uchwałą nr VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015 r.

Na Rysunku nr 2 przedstawiono granice przystąpień do miejscowych planów.

Poniższa tabela nr 8 przedstawia szczegółowo uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

Tabela nr 8.
Przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa

L.p	Nazwa przystąpienia	Nr uchwały oraz data podjęcia	Zakres przystąpienia	Podstawa prawna
1.	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów	XLIII/216/14 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 sierpnia 2014r.	19 obszarów	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
2	Zmieniająca uchwałę Rady Miejskiej Chojnowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów	VI/22/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 29 stycznia 2015r.	Zmiana zakresu obszaru – dodano kolejne 4 obszary	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
3	W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego	Nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 października 2015r.	2 obszary	Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotem ustaleń przystąpienia są 23 rozdzielne obszary w różnych częściach miasta o łącznej powierzchni 24,9 ha, które będą elementem dopełniającym lub aktualizującym planowaną strukturę przestrzenną miasta - zdefiniowaną w starszych obowiązujących dokumentach planistycznych.

W zakresie funkcji dla terenów projekt określa różnorodne sposoby zagospodarowania w zależności od lokalizacji i już istniejących uwarunkowań. Można wyróżnić powtarzającą się wiodącą funkcję przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową. W projekcie zostały również wyznaczone obszary pod zabudowę przemysłową i usługową oraz dla części terenów elementy układu komunikacyjnego. Wprowadzone zostały także tereny o charakterze przestrzeni publicznej i rekreacyjnej t.j. tereny zieleni urządzonej oraz wydzielony teren ścieżki pieszo-rowerowej. Przystąpienie do mpzp jest także próbą odpowiedzi na zmieniające się uwarunkowania

przestrzenne, społeczno-gospodarcze i aktualne potrzeby inwestycyjne. Opracowywany projekt przyczyni się również do aktualizacji części obowiązujących mpzp do obecnie obowiązujących przepisów prawnych oraz kreowanie polityki przestrzennej gminy zgodnie z uchwaloną w 2015 roku zmianą Studium.

12.4. Zamierzenia dotyczące nowych przystąpień w sprawie sporządzenia planów miejscowych.

Obecnie na terenie miasta podjęta została uchwała Nr XV/63/15 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 28 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Kazimierza Wielkiego oraz ulicy Bartosza Głowackiego. Na przystąpienie składają się dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,87 ha, będące w obszarze obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego staromiejskiego zespołu zabudowy śródmieścia miasta Chojnowa przyjętego uchwałą Nr IV/34/98 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 grudnia 1998 r. Docelowe przystąpienie do prac projektowych będzie związane z określeniem przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu otwartego, w dużej części nasyczonego zielenią niską i wysoką, w rejonie zabudowy mieszkaniowej kamienicowej i jednorodzinnej oraz zasad powiązania przestrzennego ul. Jarosława Dąbrowskiego i ul. ks. Piotra Skargi.

13. Wnioski dotyczące aktualności Studium

Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa z 1997 roku zostało opracowane w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która określała inne wymogi dotyczące opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze obecne wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, należy zauważyć, że przedmiotowe studium wielu z tych wymogów nie spełnia.

Pomimo uchwalenia do dnia dzisiejszego już trzech zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa z 1997 roku oraz pomimo, iż teksty oraz rysunki zmian studium rzadko odnoszą się do pierwszego studium z 1997 roku - uchwała z dnia 7 lipca 1997 r. w sprawie studium nadal funkcjonuje pod kątem prawnym. W związku z powyższym dla przejrzystości należałoby uchylić przedmiotową uchwałę Nr XXXII/128/97 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 7 lipca 1997 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.

Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa przyjęte w latach: 2006, 2011 oraz 2015 r. opracowane zostały w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe zmiany studium były uchwalane przed wejściem w życie ostatnich zmian w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym nowe wymogi ustawowe nie musiały być uwzględnione w toku sporządzania przedmiotowych opracowań planistycznych.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, spełnia większość wymogów obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności art. 10 ust. 1 i 2.

14. Wnioski dotyczące postępów w opracowywaniu planów miejscowych.

Obszar gminy miejskiej Chojnów ma stuprocentowe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy obowiązuje 18 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Większość jednak z nich sporządzonych zostało w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, która wprowadzała dużo mniejsze wymogi w kształcie planów miejscowych w stosunku do obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego też plany te nie uwzględniają zagadnień, które wprowadziła przedmiotowa ustawa oraz kolejne jej nowelizacje.

Sukcesywnie jednak uchwalane są zmiany obowiązujących od wielu lat planów miejscowych, które są w pełni uzasadnione i wynikają z konieczności wprowadzenia zmian w strukturze przestrzennej miasta, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa.

Pojedyncze zmiany mpzp dla wybranych terenów pozwalają w tym wypadku na elastyczne i szybsze dopasowanie konkretnych nieruchomości pod aktualne zamierzenia inwestycyjne lub preferencje mieszkańców. Należy pamiętać jednak, że takie działanie na większą skalę może doprowadzić do braku ciągłości przestrzennej i możliwości kreowania większych spójnych układów urbanistycznych. W przypadku miasta Chojnów stwierdzić jednak można, że stopniowe fragmentaryczne zmiany obowiązujących starszych planów miejscowych dopełniają strukturę przestrzenną i nie wprowadzają istotnych konfliktów przestrzennych na terenach planowanych, jak i dla już istniejących funkcji.

15. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych.

W celu prawidłowego rozwoju struktury funkcjonalnej i przestrzennej z zachowaniem ładu przestrzennego, niezbędną jest ciągła aktualizacja oraz dostosowywanie dokumentów planistycznych do zmieniających się uwarunkowań i potrzeb wynikających zarówno z prawidłowego rozwoju przestrzennego gminy, potrzeb inwestorskich, jak również potrzeb lokalnej społeczności.

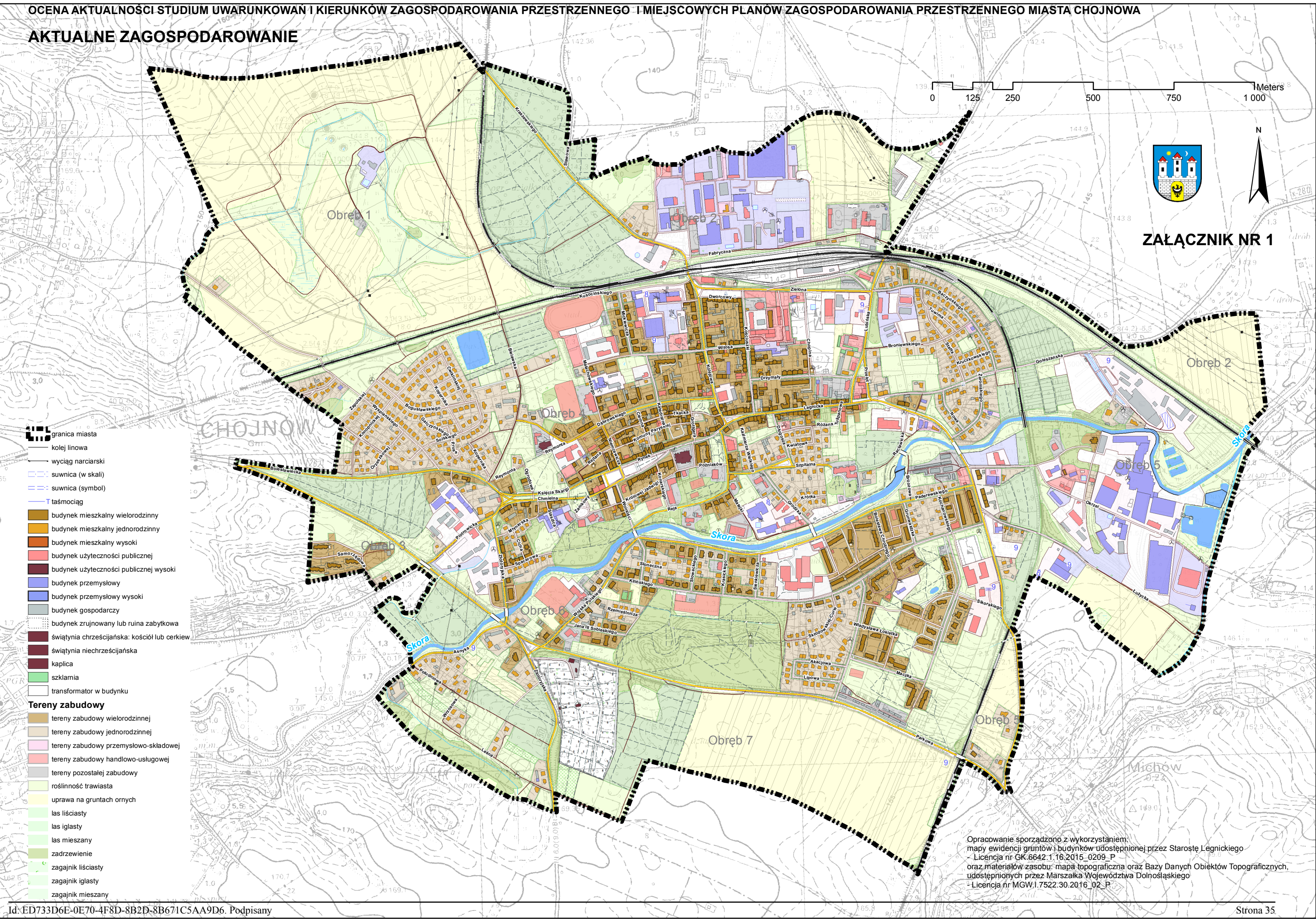
Po przeprowadzeniu przedmiotowej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Chojnowa realizowany będzie poprzez uchwalenie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwały o przystąpieniu do ich sporządzenia. Wskazane są ponadto sukcesywne dalsze zmiany miejscowych planów, w szczególności opracowanych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, wynikające z potrzeb rozwoju przestrzennego gminy, jak również ze zmieniających się uwarunkowań prawnych.

Obszary, o których mowa powyżej, objęte zarówno uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych, jak i proponowane do zmiany obowiązujące plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym przedstawione zostały na Załączniku nr 5.

Należy podkreślić, że Gmina miejska Chojnów jest aktualnie w sytuacji, gdzie plany miejscowe zostały już opracowane dla całości obszaru miasta, dzięki czemu nie ma konieczności wydawania jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które nigdy nie były narzędziem do utrzymania ładu przestrzennego w gminie. Jest to dobry punkt wyjścia, aby sukcesywnie prowadzić monitoring zamierzeń inwestycyjnych, potrzeb mieszkańców, strategicznych inwestorów, jak i lokalnych przedsiębiorców. A w przypadku uzasadnionych potrzeb zmian przestrzennych elastycznie reagować na nie, między innymi przystępując do planów miejscowych.

Na sferę społeczną, publiczną i komercyjną miasta nakładają się jeszcze elementy rozpoznawalne w skali Dolnego Śląska t.j. uwarunkowania kulturowe związane głównie z zespołem staromiejskim jak i tradycje przemysłowe, które powinny być podtrzymywane jako atrybut miasta Chojnów. Sporządzane docelowo plany miejscowe powinny stać się narzędziem kreowania polityki miejskiej, który będzie uwzględniać przedmiotowe uwarunkowania jak i potrzeby wielu interesariuszy na zasadach proporcjonalności.

AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE



ZAŁĄCZNIK NR 1

- granica miasta
- kolej linowa
- wyciąg narciarski
- suwnica (w skali)
- suwnica (symbol)
- taśmociąg
- budynek mieszkalny wielorodzinny
- budynek mieszkalny jednorodzinny
- budynek mieszkalny wysoki
- budynek użyteczności publicznej
- budynek użyteczności publicznej wysoki
- budynek przemysłowy
- budynek przemysłowy wysoki
- budynek gospodarczy
- budynek zrujnowany lub ruina zabytkowa
- świątynia chrześcijańska: kościół lub cerkiew
- świątynia niechrześcijańska
- kaplica
- szklarnia
- transformator w budynku
- Tereny zabudowy**
- tereny zabudowy wielorodzinnej
- tereny zabudowy jednorodzinnej
- tereny zabudowy przemysłowo-składowej
- tereny zabudowy handlowo-usługowej
- tereny pozostałej zabudowy
- roślinność trawiasta
- uprawa na gruntach ornych
- las liściasty
- las iglasty
- las mieszany
- zadrzewienie
- zagajnik liściasty
- zagajnik iglasty
- zagajnik mieszany

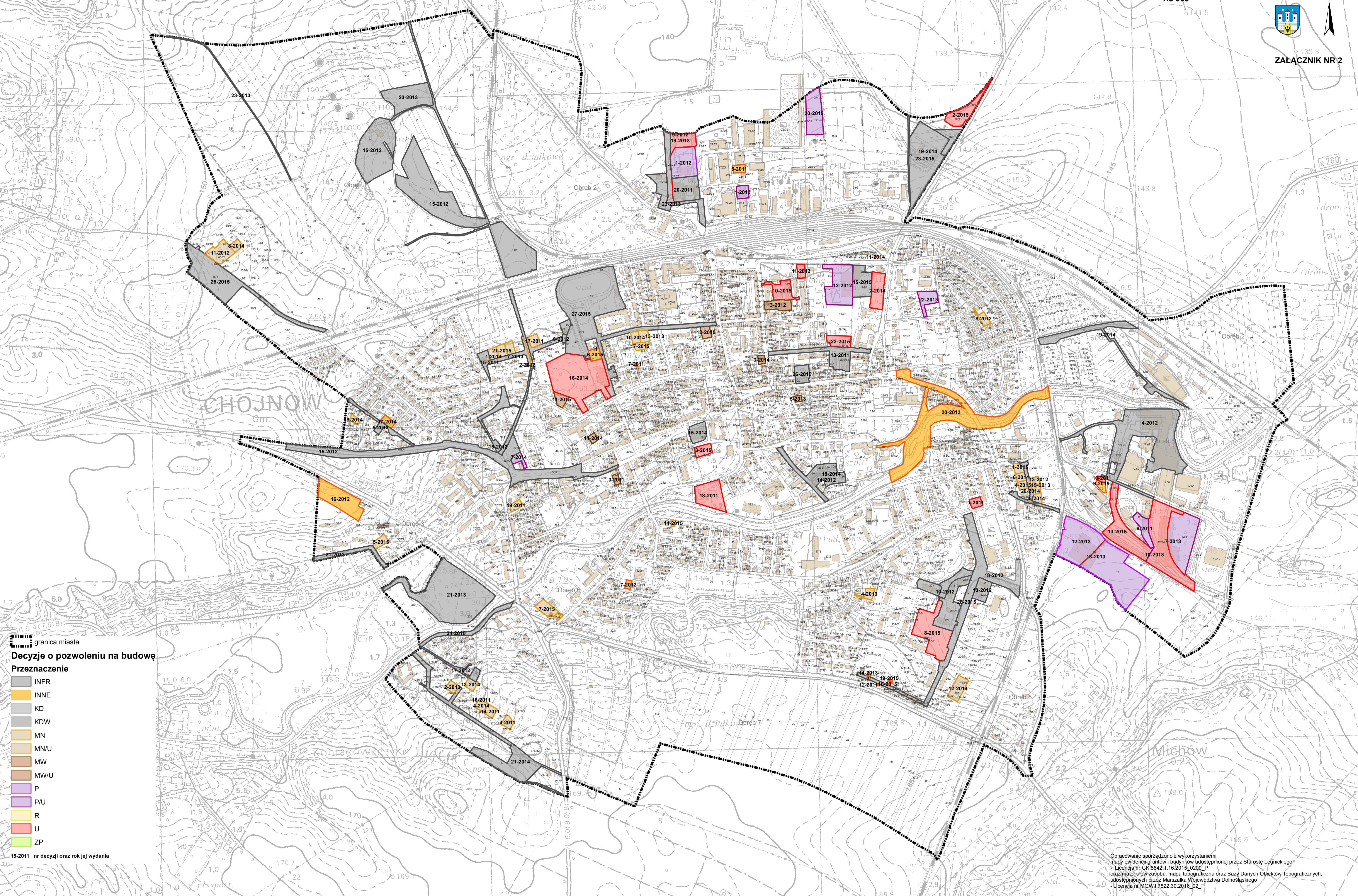
Opracowanie sporządzono z wykorzystaniem:
 mapy ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Legnickiego
 Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0209_P
 oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
 udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
 Licencja nr MGW.I.7522.30.2016_02_P

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1:5 000



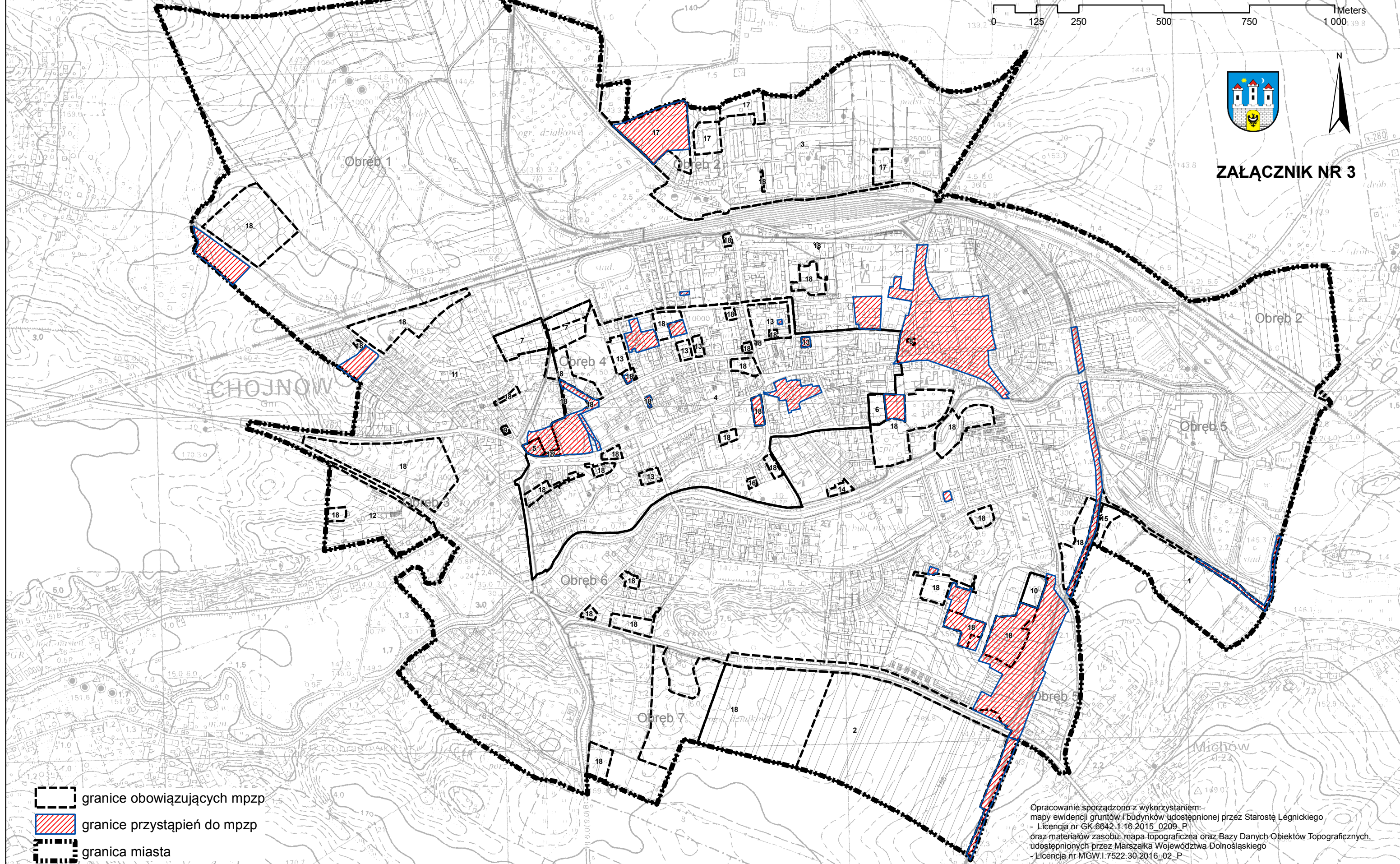
ZALĄCZNIK NR 2



- granica miasta
- Decyzje o pozwoleniu na budowę**
- Przeznaczenie**
- INFR
 - INNE
 - KD
 - KDW
 - MN
 - MN/U
 - MW
 - MW/U
 - P
 - P/U
 - R
 - U
 - ZP
- 15-2011 nr decyzji oraz rok jej wydania

Opracowanie sporządzono z wykorzystaniem:
mapy ewidencyjnej gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Legnickiego
Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0208_P
oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
Licencja nr MG/W.1.7522.30.2016_02_P

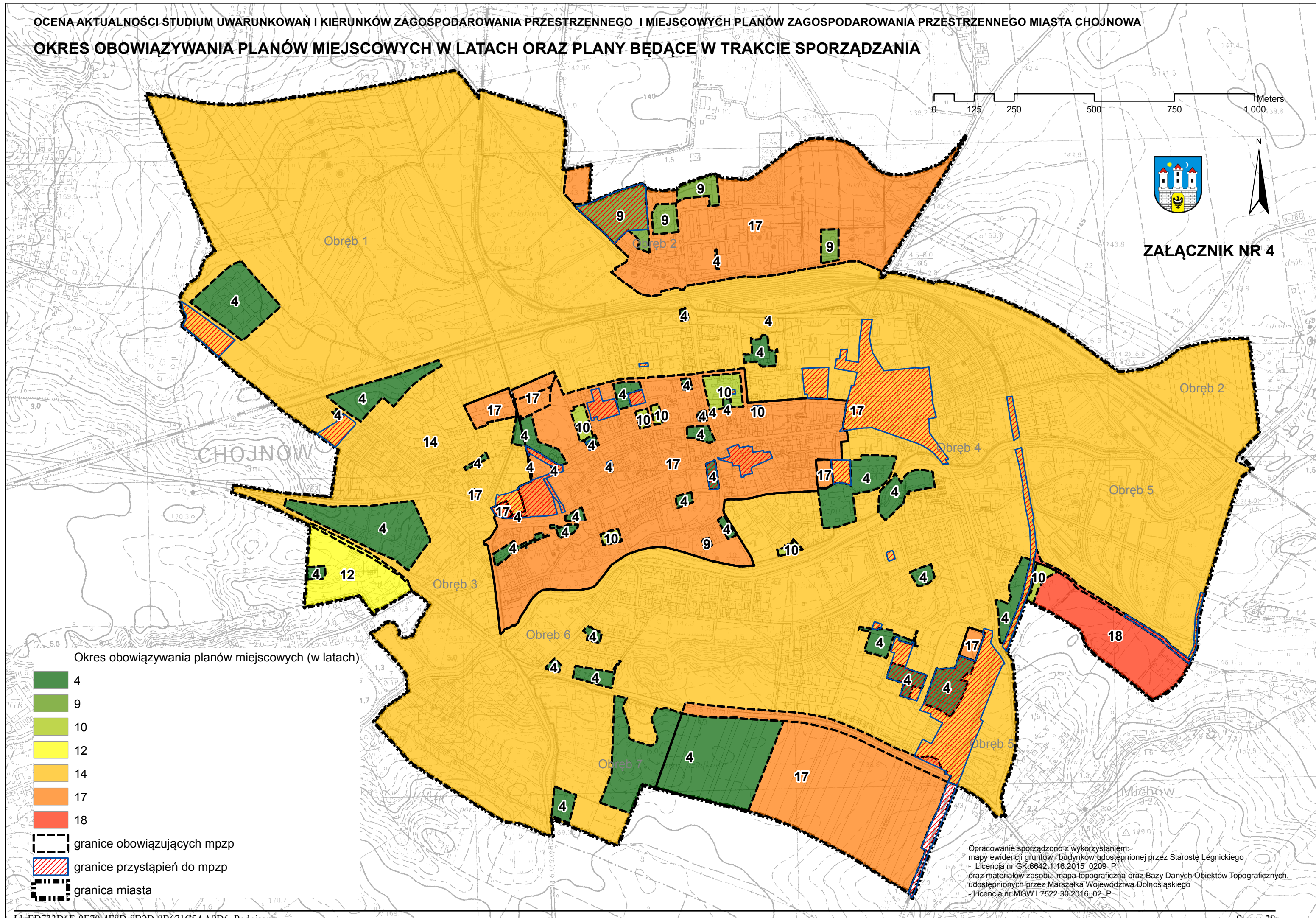
OBSZARY OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ PLANÓW BĘDĄCYCH W TRAKCIE SPORZĄDZANIA

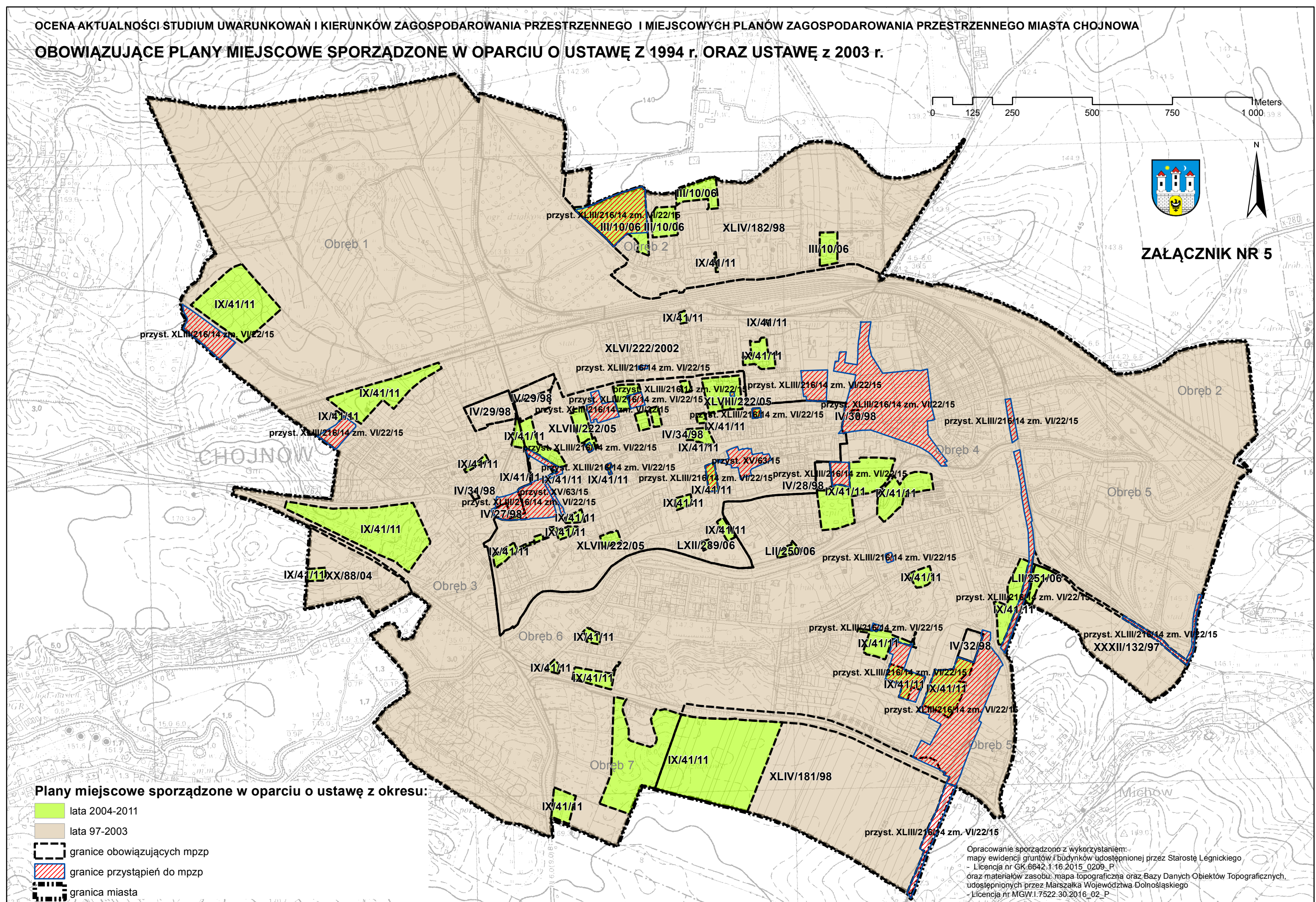


ZAŁĄCZNIK NR 3

Opracowanie sporządzono z wykorzystaniem:
- mapy ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Legnickiego
- Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0209_P
oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
- Licencja nr MGW.1.7522.30.2016_02_P

OKRES OBOWIĄZYWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH W LATACH ORAZ PLANY BĘDĄCE W TRAKCIE SPORZĄDZANIA





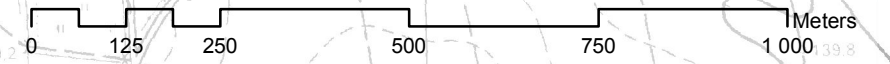
ZAŁĄCZNIK NR 5

Plany miejscowe sporządzone w oparciu o ustawę z okresu:

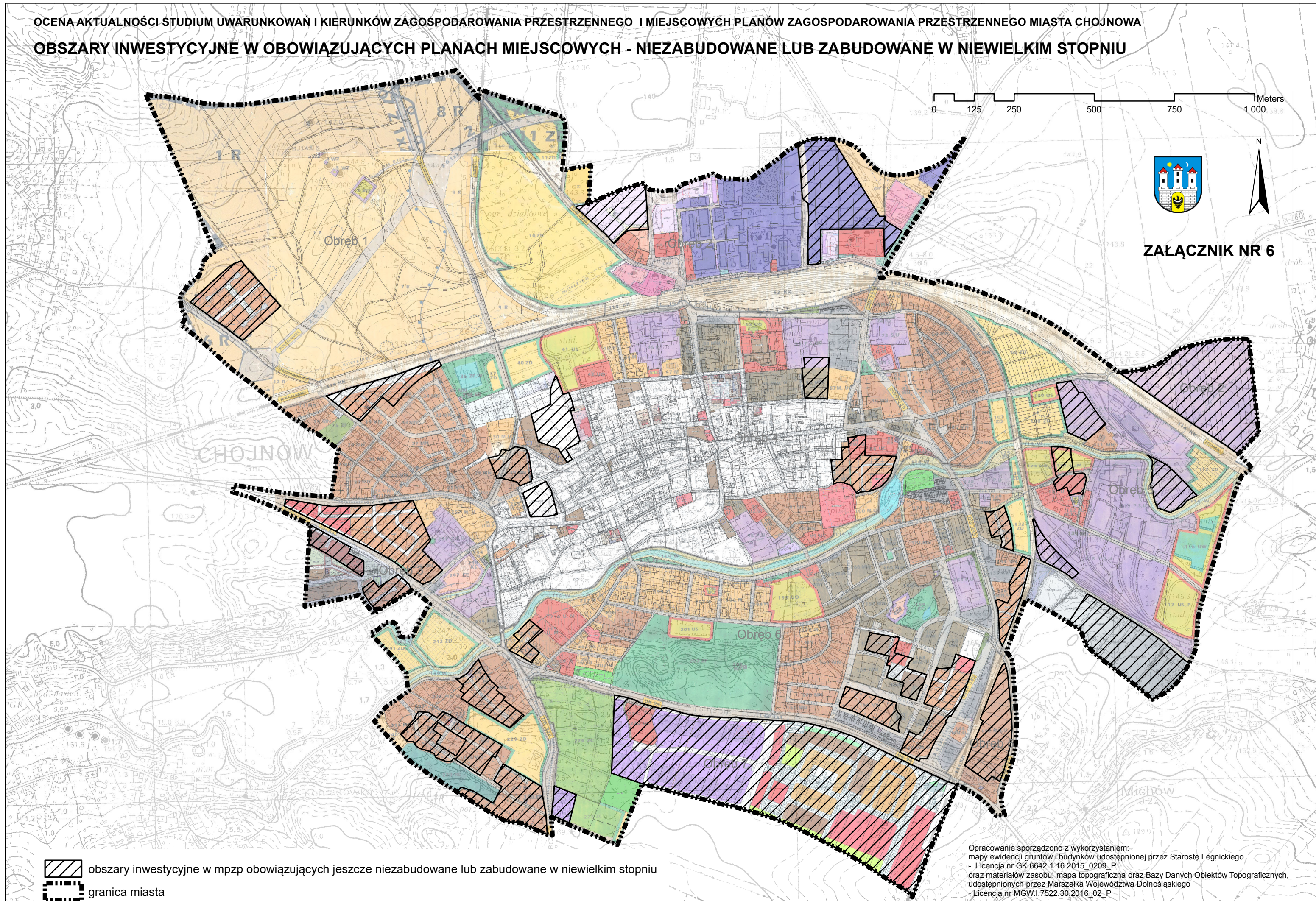
- lata 2004-2011
- lata 97-2003
- granice obowiązujących mpzp
- granice przystąpienia do mpzp
- granica miasta



Opracowanie sporządzono z wykorzystaniem:
- mapy ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Légnickiego
- Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0209_P
oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
- Licencja nr MGW.1.7522.30.2016_02_P

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
OBSZARY INWESTYCYJNE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH - NIEZABUDOWANE LUB ZABUDOWANE W NIEWIELKIM STOPNIU



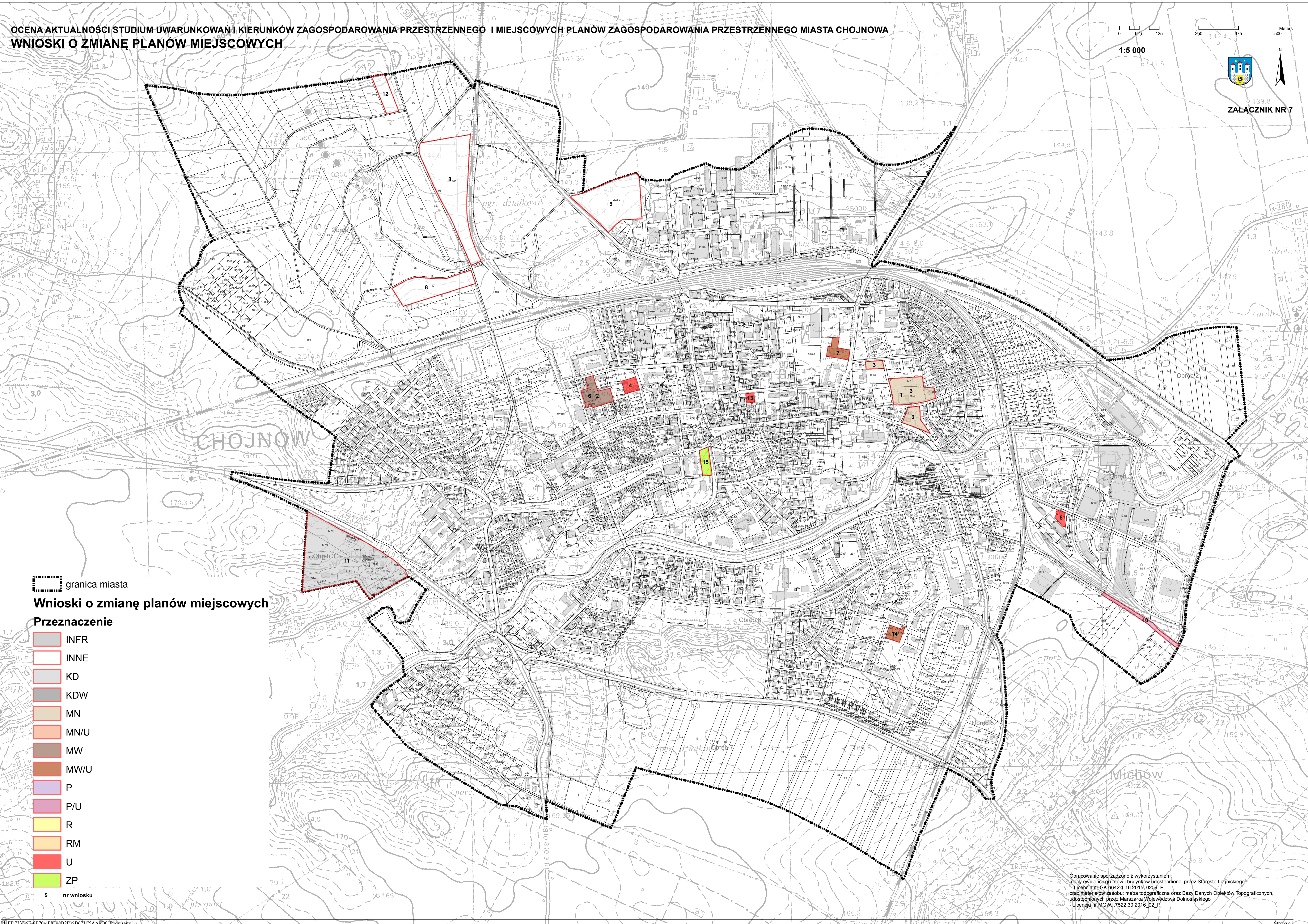
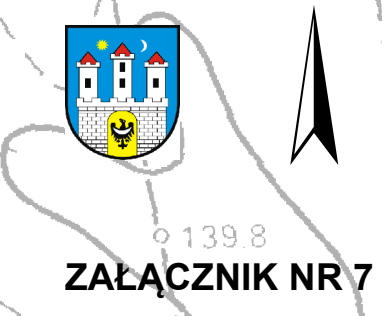
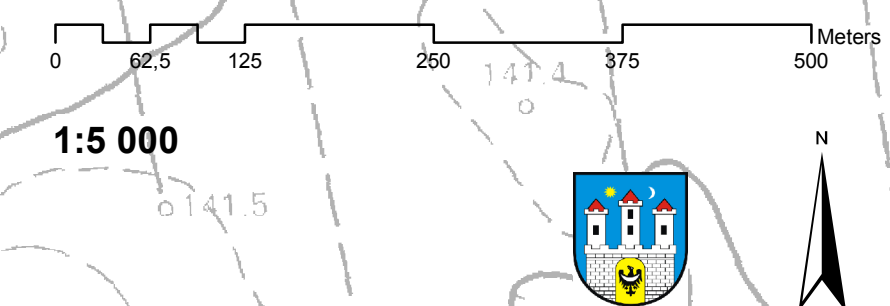
ZAŁĄCZNIK NR 6



-  obszary inwestycyjne w mpzp obowiązujących jeszcze niezabudowane lub zabudowane w niewielkim stopniu
-  granica miasta

Opracowanie sporządzono z wykorzystaniem:
- mapy ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Legnickiego
- Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0209_P
oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
- Licencja nr MGW.I.7522.30.2016_02_P

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNOWA
WNIOSKI O ZMIANĘ PLANÓW MIEJSCOWYCH



--- granica miasta

Wnioski o zmianę planów miejscowych

Przeznaczenie

- INFR
- INNE
- KD
- KDW
- MN
- MN/U
- MW
- MW/U
- P
- P/U
- R
- RM
- U
- ZP

5 nr wniosku

Opracowanie sporządzone z wykorzystaniem:
 mapy ewidencyjnej gruntów i budynków udostępnionej przez Starostę Legnickiego
 Licencja nr GK.6642.1.16.2015_0208_P
 oraz materiałów zasobu: mapa topograficzna oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych,
 udostępnionych przez Marszałka Województwa Dolnośląskiego
 Licencja nr MGW1.7522.30.2016_02_P

UZASADNIENIE

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Chojnowa dokonał oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta.

W celu oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Chojnowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Burmistrz dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Przeanalizowana została zgodność zarówno studium jak i planów miejscowych z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z wymogami wynikającymi z art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy. Zbadano ponadto zgodność planów miejscowych z obowiązującym studium oraz poddano ocenie postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Przeanalizowano również zgodność dokumentów planistycznych z polityką przestrzenną państwa, województwa i powiatu. Przedmiotowa ocena dodatkowo uwzględniła złożone wnioski o sporządzenie lub zmianę planu miejscowego oraz analizuje wydane decyzje o pozwoleniu na budowę.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzona Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa przedstawiona została Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie, która na posiedzeniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. pozytywnie zaopiniowała przedłożony dokument.

Zgodnie z przedłożoną oceną stwierdza się aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stwierdzono jednocześnie potrzebę sukcesywnych zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany te obecnie są już realizowane poprzez aktualnie sporządzane projekty planów miejscowych. Zauważono również potrzebę monitoringu zamierzeń inwestycyjnych, potrzeb mieszkańców, strategicznych inwestorów oraz lokalnych przedsiębiorców, aby w przypadku uzasadnionych potrzeb zmian przestrzennych reagować na nie między innymi poprzez kolejne przystąpienia do zmiany studium i planów miejscowych.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Skowroński