UCHWAŁA NR XLIV.300.2021
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 29 listopada 2021 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 1372 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą nr XVIII.134.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 stycznia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą nr XLIV.299.2021 z dnia 29 listopada 2021 r. przez Radę Gminy Chojnów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2,

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3,

3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

4. W planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich obszarów,

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

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

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

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

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

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

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

8) teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw – tereny przeznaczone pod działalność wydobywczą, wyrobiska górnicze, zwałowiska, z możliwością lokalizacji budynków, budowli, instalacji i urządzeń technologicznych związanych z prowadzoną działalnością wydobywczą, oraz związane z załadunkiem, transportem, magazynowaniem, przetwarzaniem i przygotowaniem do sprzedaży wydobytego surowca a także produktów powstałych z jego przetworzenia,

9) teren usług turystyki – tereny przeznaczone pod usługi turystyki o przeważającej funkcji: turystyka, wypoczynek, rekreacja, zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej), sport, rehabilitacja, dopuszcza się przeznaczenie łącznie maksymalnie 20% terenu pod usługi: handlu detalicznego, gastronomi oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

10) filar ochronny dla dróg i linii kolejowej – część terenu o szerokości 10m od dróg publicznych i 20m od linii kolejowej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

1) granica obszaru objętego planem tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) symbole określające przeznaczenie terenów,

5) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Biała” KN 19307 ,

6) granica terenu górniczego „Biała – Pole B”,

7) granica obszaru górniczego „Biała – Pole B”,

8) stanowisko archeologiczne,

9) filar ochronny dla dróg i linii kolejowej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

1) teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw docelowo teren usług turystyki – PE/UT,

2) teren infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami – O,

3) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej – KD-Z.

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

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

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

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

1) dla złoża kruszywa naturalnego „Biała” KN 19307 znajdujących się na obszarze objętym planem, obowiązują przepisy odrębne,

2) dla obszaru i terenu górniczego „Biała – Pole B” obowiązują przepisy odrębne,

3) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” obowiązują przepisy odrębne,

4) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,

5) w przypadku ustanowienia stref ochronny pośredniej ujęcia wody „Jaroszówka”, dla terenów objętych strefą pośrednią obowiązują przepisy odrębne,

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

   a) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w przypadku realizacji usług turystyki jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   b) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, nr 4/8/75-18 – ślad osadnictwa – kultura łużycka – halsztat, ustala się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,

2) nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów kulturowych ze względu na brak takich obszarów,

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

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

1) powierzchnia działki:

   a) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w przypadku realizacji usług turystyki nie może być mniejsza niż 400m^2, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

   b) dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw i pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

2) szerokość frontu działki:

   a) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w przypadku realizacji usług turystyki nie może być mniejsza niż 10m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

   b) dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw i pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi:

   a) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w przypadku realizacji usług turystyki nie może być mniejszy niż 45^0, z wyłączeniem infrastruktury technicznej dróg wewnętrznych, dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

   b) dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw i pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

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

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

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg, dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg publicznych z istniejących zjazdów,

3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą w formie parkingów lub miejsc parkingowych w budynkach,

4) ustala się:

a) na terenach powierzchniowej eksploatacji kruszyw i infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami minimum 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,

b) dla usług turystyki minimum 1,2 miejsca parkingowego na 4 miejsca noclegowe lub minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usługowej usług lecz nie mniej niż 2 miejsca parkingowe, z zastrzeżeniem lit c),

c) dla zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) minimum 1 miejsce parkingowe na budynek rekreacji indywidualnej,

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

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

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

a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg i innych terenów publicznych,

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

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

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

e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, działki muszą mieć zapewniony dostęp do dróg a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,

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

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

2) zaopatrzenie w wodę:

a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,

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

3) odprowadzanie ścieków:

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

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

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

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

b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej,

5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

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

d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,

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

8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

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

c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,

9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- gazem,

- energią elektryczną,

- paliwami ciekłymi i stałymi,

- z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,

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

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

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

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

1) wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) w filarze ochronnym dla dróg i linii kolejowej ustala się:

a) zakaz prowadzenia eksploatacji złoża,

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

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obszarów wymagających rekultywacji:

1) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw, rekultywacja terenu w kierunku wodnym, rolnym, leśnym, usług turystyki;

2) dopuszcza się inne kierunki rekultywacji, ustalone na etapie eksploatacji złoża;

3) dopuszcza się wypełnienie wyrobiska poeksploatacyjnego masami ziemnymi i skalnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.PE/UT, 2.PE/UT ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw docelowo teren usług turystyki,

2) przeznaczenie podstawowe po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw: teren usług turystyki,

3) przeznaczenie uzupełniające tylko dla powierzchniowej eksploatacji kruszyw: produkcja związana z przeróbką kopalin, w tym betoniarnia, suszarnia, produkcja prefabrykatów betonowych,

4) przeznaczenie uzupełniające:

a) drogi wewnętrzne,

b) infrastruktura techniczna,

c) wody powierzchniowe,

d) zieleń,

e) miejsca parkingowe,

f) budynki gospodarcze, garaże,

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

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;

2) dla budynków ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: dla dachów płaskich maksimum dwie, dla dachów stromych maksimum trzy w tym poddasze użytkowe z zastrzeżeniem pkt 3);

3) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: maksimum dwie;

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

5) dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 6m, na terenach powierzchniowej eksploatacji kruszyw dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 30m;

6) ustala się kształt dachu: dachy płaskie, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 12^0 do 45^0;

7) nie ustala się rodzaju pokrycia dachu;

8) ustala się intensywności zabudowy:

a) dla powierzchniowej eksploatacji kruszyw: minimalną 0,0001 maksymalną 2,0,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: minimalną 0,001 maksymalną 0,5,

c) dla zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) i pozostałych usług turystyki: minimalną 0,001 maksymalną 0,35;

9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

a) dla powierzchniowej eksploatacji kruszyw: 90%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 30%,

c) dla zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej) i pozostałych usług turystyki: 20%;

10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla powierzchniowej eksploatacji kruszyw na 20% powierzchni działki budowlanej;

b) dla usług turystyki na 40% powierzchni działki budowlanej;

11) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6m, ustala się odległość zabudowy od drogi wewnętrznej minimum 4m;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla usług turystyki $400m^2$, w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o minimalnej powierzchni $400m^2$ dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 15%,

13) ustala się, że pozyskiwanie dla celów wydobywczych skał, dopuszczalne jest jedynie na powierzchni mniejszej niż 25ha,

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

15) ustala się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego na obszarze objętym planem jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody".

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.O ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – gospodarowanie odpadami, w tym Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

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

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

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 15m,

3) ustala się kształt dachu: dachy płaskie, dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 12^0 do 45^0,

4) nie ustala się rodzaju pokrycia dachu,

5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,0,

6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 80%,

7) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,

8) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,

9) zakaz lokalizacji składowiska odpadów.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-Z ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna – klasy zbiorczej,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 13m do 34m i jak na rysunku planu,

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

3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

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

1) dla terenów 1.PE/UT, 2.PE/UT w wysokości 30%,

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

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

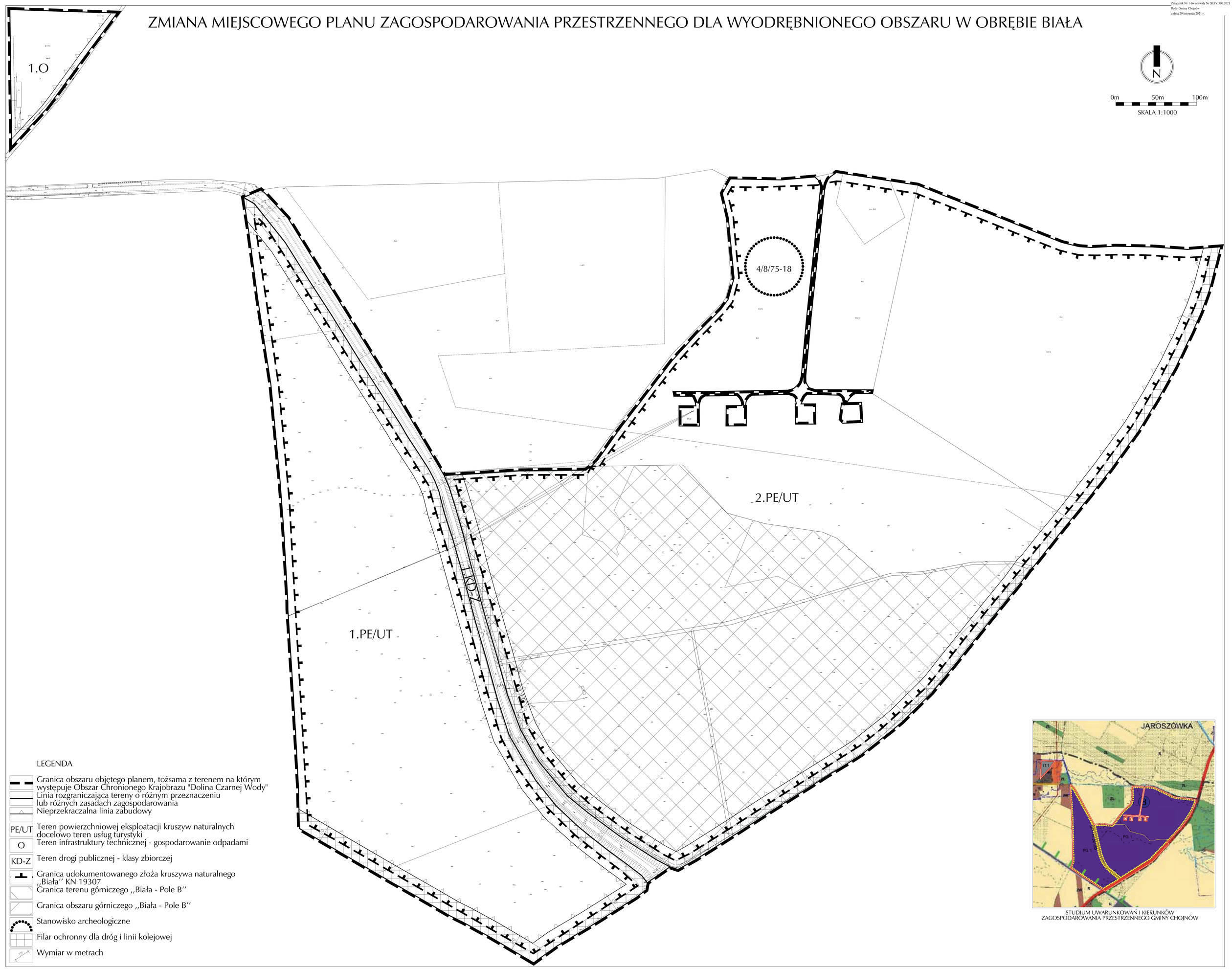
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV.300.2021
Rady Gminy Chojnów
z dnia 29 listopada 2021 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE BIAŁA



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem, tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody"
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PE/UT — Teren powierzchniowej eksploatacji kruszyw naturalnych docelowo teren usług turystyki
- O — Teren infrastruktury technicznej - gospodarowanie odpadami
- KD-Z — Teren drogi publicznej - klasy zbiorczej
- Granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego ,,Biała'' KN 19307
- Granica terenu górniczego ,,Biała - Pole B''
- Granica obszaru górniczego ,,Biała - Pole B''
- Stanowisko archeologiczne
- Filar ochronny dla dróg i linii kolejowej
- Wymiar w metrach

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODARowania PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV.300.2021

Rady Gminy Chojnów

z dnia 29 listopada 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chojnów po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chojnów, zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała							
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów	Uwagi:
1	2	3	4	5	6	7	8
1	27.10.2021	Burmistrz Miasta Chojnowa	Burmistrz Miasta Chojnowa wniósł o zachowanie dla części działek nr 571/3 i 571/4 w obrębie Biała objętych opracowaniem oraz dla części działki 571/2 zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XL/238/2005 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 27 października 2005r.: W – wodociągi; przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia związane z eksploatacją ujęcia wody dla miasta i Gminy Chojnów wraz ze strefą	części dz. nr 571/2, 571/3, 571/4 w obrębie Biała	Teren 2.PE/UT – ustalenia zgodnie z projektem uchwały.		Teren ujęcia wód podziemnych „Jaroszówka” zlokalizowany jest na dz. nr 571/2, która nie jest objęta zmianą mpzp. Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej pismem dnia 20.02.2019r. nr L.dz.868/WOD-KAN/2019 wystąpił do Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego z wnioskiem o ustanowienie strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych w miejscowości Jaroszówka, uzupełnionym pismem z dnia 4.08.2021r. nr L.dz. 3860/WOD-KAN/2021. W granicach proponowanego terenu ochrony pośredniej projektowanej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w Jaroszówce, znajdują się nieruchomości o nr: 572, 571/3, 571/4, 571/5 obręb Biała w gminie Chojnów. Na dzień rozpatrywania uwagi nie ustanowiono strefy ochronnej obejmującej teren ochrony pośredniej wód podziemnych w miejscowości „Jaroszówka” (postępowanie toczy się cały czas w przedmiotowej sprawie i na dzień rozpatrywania uwagi nie zostało zakończone). Obecnie nie można jednoznacznie przesądzić, czy i w jakiej części teren objęty zmianą mpzp będzie objęty strefą ochrony

			ochrony bezpośredniej.				pośredniej wód podziemnych „Jaroszówka”, tym samym nie można dokonać oceny jakie przepisy dotyczące ww. strefy należy uwzględnić w projekcie mpzp ze względu na brak nakazów, zakazów i ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na ternach ochrony pośredniej. Marszałek Województwa Dolnośląskiego na wniosek GRAWOL Kruszywa Sp. z o.o. decyzją z dn. 16.11.2018r., nr 50/2018 zatwierdził Dokumentację geologiczną złoża kruszywa naturalnego „Biała" w kat C_1. Zgodnie z ustawą z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2021r. poz. 1420 ze zm.), decyzja zatwierdzająca dokumentację geologiczną, stanowi podstawę do udzielenia koncesji na wydobycie kopaliny. W 2021r., w Dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża kruszywa naturalnego „Biała" w kat C_1, złoże zostało powiększone o Pole C. Dodatek do dokumentacji geologicznej został zatwierdzony decyzją Marszałka Województwa Dolnośląskiego z dn. 27.04.2021r. nr 24/2021. Według ww. Dodatku nr 1 złoża kruszywa naturalnego Biała, część Pola B w granicach dz. nr 572 oraz nowo udokumentowane Pole C, z dz. o nr. 571/3, 571/4 i 571/5, znajdują się w granicach proponowanej strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych w Jaroszówce, o którą wnioskuje Chojnowski Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Na podstawie zatwierdzonej dokumentacji geologicznej z 2018r. firma GRAWOL Kruszywa Sp. z o.o. złożyła wniosek do Marszałka Województwa Dolnośląskiego o udzielenie koncesji na wydobycie kruszyw a naturalnego z części złoża .„Biała". Po uzgodnieniu z organem samorządu terytorialnego - Wójtem Gminy Chojnów i przedstawieniu przez Przedsiębiorcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, uzyskał on 12.08.2019r. koncesję nr 3/E/2019r., na podstawie której może prowadzić eksploatację kruszywa naturalnego z części złoża „Biała" w granicach obszaru górniczego „Biała-Pole B", która obejmuje działki 572, 573, 574, 853 i 854 obręb Biała, gmina Chojnów, co jest zgodne z decyzją środowiskową.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV.300.2021

Rady Gminy Chojnów

z dnia 29 listopada 2021 r.

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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.) Rada Gminy Chojnów, stwierdza, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV.300.2021

Rady Gminy Chojnów

z dnia 29 listopada 2021 r.

Dane przestrzenne

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

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 4

Zalacznik4.1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 2 do Załącznika Nr 4

Schemat

```
<?xml version="1.0" encoding="UTF-8"?>
<xs:schema
targetNamespace="http://ogr.maptools.org/"
xmlns:ogr="http://ogr.maptools.org/"
xmlns:xs="http://www.w3.org/2001/XMLSchema"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:gmlsf="http://www.opengis.net/gmlsf/2.0"
elementFormDefault="qualified"
version="1.0">
<xs:annotation>
<xs:appinfo source="http://schemas.opengis.net/gmlsfProfile/2.0/gmlsfLevels.xsd">
<gmlsf:ComplianceLevel>0</gmlsf:ComplianceLevel>
</xs:appinfo>
</xs:annotation>
<xs:import namespace="http://www.opengis.net/gml/3.2"
schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gml/3.2.1/gml.xsd"/>
<xs:import namespace="http://www.opengis.net/gmlsf/2.0"
schemaLocation="http://schemas.opengis.net/gmlsfProfile/2.0/gmlsfLevels.xsd"/>
<xs:element name="FeatureCollection" type="ogr:FeatureCollectionType"
substitutionGroup="gml:AbstractFeature"/>
<xs:complexType name="FeatureCollectionType">
<xs:complexContent>
<xs:extension base="gml:AbstractFeatureType">
<xs:sequence minOccurs="0" maxOccurs="unbounded">
<xs:element name="featureMember">
<xs:complexType>
<xs:complexContent>
<xs:extension base="gml:AbstractFeatureMemberType">
<xs:sequence>
<xs:element ref="gml:AbstractFeature"/>
</xs:sequence>
</xs:extension>
</xs:complexContent>
</xs:complexType>
</xs:element>
</xs:sequence>
```

```
</xs:extension>
</xs:complexContent>
</xs:complexType>
<xs:element name="zal4_mpzp" type="ogr:zal4_mpzp_Type" substitutionGroup="gml:AbstractFeature"/>
<xs:complexType name="zal4_mpzp_Type">
<xs:complexContent>
<xs:extension base="gml:AbstractFeatureType">
<xs:sequence>
<xs:element name="geometryProperty" type="gml:SurfacePropertyType" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1"/> <!-- restricted to Polygon -->
<xs:element name="Layer" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="PaperSpace" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="SubClasses" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="Linetype" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
<xs:element name="EntityHandle" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
```

```
</xs:element>
<xs:element name="Text" nillable="true" minOccurs="0" maxOccurs="1">
<xs:simpleType>
<xs:restriction base="xs:string">
</xs:restriction>
</xs:simpleType>
</xs:element>
</xs:sequence>
</xs:extension>
</xs:complexContent>
</xs:complexType>
</xs:schema>
```

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 741 ze zm.).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr XVIII.134.2020 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 stycznia 2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała.

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

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

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

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

3)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody", przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz dopuszczenie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW. Na jednym z obszarów objętych opracowaniem znajduje się złoże kruszywa naturalnego „Biała" KN 19307 oraz obszar i teren górniczy „Biała – Pole B" dla których obowiązują przepisy odrębne. Po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw planuje się rekultywację terenu w kierunku usług turystyki, dopuszczono również inne kierunki rekultywacji, które mogą być ustalone na etapie eksploatacji złoża. Drugi z obszarów objętych opracowaniem przewiduje utworzenie Gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych z zachowaniem przepisów odrębnych. Powstanie GPSZOK jest niezbędne do prawidłowego prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Chojnów. Projekt planu uwzględnia ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r., poz. 5155). Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego Nr 28 z dnia 28 listopada 2008 r. w sprawie OChK „Dolina Czarnej Wody", (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 317 z dnia 10.12.2008 r. poz. 3927) w planie miejscowym ustalono że: pozyskiwanie dla celów wydobywczych skał, dopuszczalne jest jedynie na powierzchni mniejszej niż 25ha, a tereny, na których jednocześnie prowadzona jest eksploatacja nie mogą osiągnąć lub przekroczyć powierzchni 25ha, a przejście do kolejnego etapu eksploatacji jest możliwe pod warunkiem zrekultywowania terenu przekształconego. Dopuszcza się możliwość eksploatacji kruszywa naturalnego na obszarze objętym planem jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody".

W bezpośrednim sąsiedztwie trenów objętych planem miejscowym na dz. nr 571/2 obręb Biała znajduje się studnia nr 2Rz dla której ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcie wody „Jaroszówka" (w granicach

ogrodzonej części działki). W trakcie opracowania projektu mpzp nie ustanowiono strefy ochronny pośredniej dla ujęcia wody „Jaroszówka". W przypadku ustanowienia stref ochronny pośredniej ujęcia wody „Jaroszówka", dla terenów objętych strefą pośrednią obowiązują przepisy odrębne.

4)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie: ochrony stanowiska archeologicznego. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.

5)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami w tym utworzenie Gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wyznaczenie nowych docelowych funkcji o charakterze usług turystyki po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.

6)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy. Na jednym z obszarów objętym opracowaniem znajduje się złoże kruszywa naturalnego „Biała" KN 19307 oraz obszar i teren górniczy „Biała – Pole B" – eksploatacja powierzchniowa kruszyw, na drugim ternie należącym do gminy Chojnów planuje się utworzenie GPSZOK. Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała pozwoli na rozszerzenie prowadzonej działalności w zakresie eksploatacji oraz przeróbki kruszywa naturalnego a w dalszej kolejności przeprowadzenie szeroko pojętej rekultywacji tego terenu oraz na prowadzenie prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy. Obszary planu są dobrze skomunikowany poprzez istniejącą sieć dróg publicznych, planowana jest rozbudowa istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

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

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy GPSZOK oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

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

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 18 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 247 ze zm.).

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

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

W bezpośrednim sąsiedztwie trenów objętych planem miejscowym na dz. nr 571/2 obręb Biała znajduje się studnia nr 2Rz dla której ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej ujęcie wody „Jaroszówka" (w granicach ogrodzonej części działki). W trakcie opracowania projektu mpzp nie ustanowiono strefy ochronny pośredniej dla ujęcia wody „Jaroszówka". W przypadku ustanowienia stref ochronny pośredniej ujęcia wody „Jaroszówka", dla terenów objętych strefą pośrednią obowiązują przepisy odrębne.

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

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

1)Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania; interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie rozszerzenie prowadzonej działalności w zakresie eksploatacji oraz przeróbki kruszywa naturalnego a w dalszej kolejności przeprowadzenie szeroko pojętej rekultywacji tego terenu; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy dzięki lokalizacji GPSZOK na terenach będących własnością gminy oraz możliwością realizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

2)Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dla terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Biała do czasu jego uchwalenia, obowiązują: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie wsi Biała uchwała Rady Gminy Chojnów nr III.22.2018 z dnia 18 grudnia 2018r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów uchwała Rady Gminy Chojnów nr XL/238/2005 z dnia 27 października 2005r.

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

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

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

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Po zakończeniu

działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw planuje się rekultywację terenu w kierunku usług turystyki. W ramach terenów usług turystyki dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie 20% ternu pod tereny handlu detalicznego, gastronomi oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przewiduje się wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.

3)Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Ustalenia planu miejscowego dopuszczają możliwość realizacji rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy w tym wyznaczenie nowych terenów usług turystyki, po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw, jako zaplecza terenów rekreacyjnych służących mieszkańcom gminy.

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

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

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

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

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

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

6.**Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

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

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

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

4)projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu i przeprowadzono publiczną dyskusję nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga. Złożona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwaga rozpatrzona została w terminie określonym w art.17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga została przez Wójta nie uwzględniona w całości.

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

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

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

Rady Gminy Chojnów, podejmując uchwalę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów.

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

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