UCHWAŁA NR LXXII.478.2023
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 21 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity) w związku z Uchwałą Nr LIII.369.2022 z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów, stwierdzając, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego Uchwałą Nr LXXII.477.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów zwaną dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem określono na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie ustalone na rysunku planu, wyznaczające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zabudowy i zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy części podziemnych budynków; 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;

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

4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem;

5) **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**;**

6) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

7) **usługach turystyki -** należy przez to rozumieć grunty, na których wznoszone są budynki zamieszkania zbiorowego, budynki rekreacji indywidualnej, budynki, budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne,

urządzenia towarzyszące i infrastruktura techniczna niezbędna dla rozwoju wypoczynku sezonowego oraz turystyki.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenów;

5) granica lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż w art. 10 ust. 2a ustawy, wykorzystujących energię słoneczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

1) stanowisko archeologiczne;

2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”;

3) strefa ochronna terenu zamkniętego;

4) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Jaroszówka".

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

1) strefa ochronna terenu zamkniętego;

2) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Jaroszówka".

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oraz odpowiadające im symbole użyte w uchwale oraz na rysunku planu:

1) teren usług turystyki lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia - **UT-PEF-G;**

2) teren usług turystyki lub elektrowni słonecznej - **UT-PEF;**

3) teren rolnictwa z zakazem zabudowy - **RN;**

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - **KR.**

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** dopuszcza się:

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

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

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska i przyrody** ustala się:

1) dla Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody” obowiązują przepisy odrębne;

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

§ 8. W zakresie **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się:

1) dla stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków, nr 1/9/75-18 - osada - późne średniowiecze, 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.

§ 9. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400m^2;

2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi od 70 do 110.

§ 10. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

1) obsługa komunikacyjna terenów z drogi wewnętrznej 1KR oraz przyległych dróg wewnętrznych i publicznych;

2) minimalna ilość miejsc do parkowania:

   a) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w górnictwie,

   b) 1 miejsce parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej zabudowy usług turystyki,

   c) 1 miejsce parkingowe na jedną instalację produkującą energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii;

3) obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2 na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja w formie parkingu terenowego lub garaży;

4) lokalizowanie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu określonymi w przepisach odrębnych.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających drogi wewnętrznej;

2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;

3) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej;

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

5) 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;

6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach przeznaczonych pod zabudowę;

7) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;

8) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

   a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych sieci,

   b) dopuszcza się realizację dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,

   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,

   d) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii w tym paneli fotowoltaicznych o mocy instalacji większej niż określono w art. 10 ust. 2a ustawy;

9) w zakresie **zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną** rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem;

10) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

   a) z dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) ze zbiorników zaopatrzenia w gaz i związanych z nimi instalacji;

11) **zaopatrzenie w ciepło** z indywidualnego i grupowego źródła ciepła;

12) **zaopatrzenie w wodę** z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych;

13) **odprowadzanie ścieków sanitarnych** do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **retencjonowanie wód opadowych** z możliwością odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;

15) **gospodarowanie odpadami** zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulacjami obowiązującymi w gminie Chojnów.

§ 11. Wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania, w której obowiązują ograniczenia, wskazane na rysunku planu, w zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT-PEF-G** ustala się następujące przeznaczenie:

1) usługi turystyki lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia;

2) w ramach ustalonych przeznaczeń terenu, dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizowaną funkcją:

a) dojazdy i dojścia,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) budynki gospodarcze, garaże,

d) miejsca parkingowe,

e) zieleń i wody powierzchniowe;

3) po zakończeniu działalności związanej z powierzchniową eksploatacją kruszyw, rekultywacja terenu w kierunku wodnym, rolnym, leśnym oraz usług turystyki lub inne kierunki rekultywacji, ustalone na etapie eksploatacji złoża, z zastrzeżeniem pkt 4);

4) w ramach działalności rolniczej nie dopuszcza się składowania odpadów;

5) w ramach górnictwa i wydobycia dopuszcza się produkcję związaną z przeróbką kopalin, w tym betoniarnie, suszarnie, produkcje prefabrykantów betonowych i pochodnych.

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 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: jedna;

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

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

6) dla budowli ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 30m;

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

8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;

10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;

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

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

14) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT-PEF, 2UT-PEF** ustala się następujące przeznaczenie:

1) usługi turystyki lub elektrowni słonecznej;

2) w ramach ustalonych przeznaczeń terenu, dopuszcza się zagospodarowanie związane z realizowaną funkcją:

a) dojazdy i dojścia,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) budynki gospodarcze, garaże,

d) miejsca parkingowe,

e) zieleń i wody powierzchniowe;

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 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: jedna;

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

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

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

7) nie ustala się rodzaju pokrycia dachu;

8) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8;

9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;

10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 20%;

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN, 2RN** ustala przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 17 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Chojnów

Bogdan Styrkowiec

GMINA CHOJNÓW

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE GOLISZÓW
RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO - SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXII.478.2023
Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 r.

N

0 50 100 m

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW



Granica obszaru opracowania

OZNACZENIA OGÓLNE

OBSZARY FUNKCYJNE:

OZNACZENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

OZNACZENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI

OZNACZENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Podkład:
Mapa Zasadnicza pozyskana z ZGKIKM we Wrocławiu
Układ współrzędnych: PL-2000 str. 5
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
Wrocław
Licencja nr GK.6642.3.16.2022_0209_CL1

1UT-PEF

2UT-PEF

1KR

1RN

9

1UT-PEF-G

2RN

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenów:

- UT-PEF-G — Teren usług turystyki lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia
- UT-PEF — Teren usług turystyki lub elektrowni słonecznej
- RN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Granica lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż w art. 10 ust. 2a ustawy wykorzystujących energię słoneczną.

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Stanowisko archeologiczne

9

- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody"
- Strefa ochronna terenu zamkniętego
- Granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Jaroszówka"

OZNACZENIE INFORMACYJNE

- linia wymiarowa wraz z wartością podaną w metrach

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXII.478.2023

Rady Gminy Chojnów

z dnia 21 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 17 ptk. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity), stwierdzam, że w ustawowym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów, nie wpłynęła żadna uwaga.

Przewodniczący Rady Gminy
Chojnów

Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXII.478.2023

Rady Gminy Chojnów

z dnia 21 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w zmianie planu, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczących terenu objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity), rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Gminy
Chojnów

Bogdan Styrkowiec

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXII.478.2023

Rady Gminy Chojnów

z dnia 21 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2023 r. poz. 977 – tekst jednolity) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów, celem jego uchwalenia.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr LIII.369.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Goliszów, zwanego dalej „projektem planu miejscowego".

„Projekt planu miejscowego" został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

1)zasady kształtowania krajobrazu;

2)wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3)szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4)sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego powyższe nie występują. Ponadto plan nie zawiera wskazanych poniżej elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

1)granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2)granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3)granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4)granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;

5)granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

6)granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

7)granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

8)sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

Załącznikami do uchwały są:

1)rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;

2)rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;

3)rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;

4)dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, przyjętego uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI. 157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., zmienionego uchwałą nr V.38.2019 z dnia 1 lutego 2019 r., zmienionego uchwałą nr XXV.182.2020 z dnia 29 września 2020 r., zmienionego uchwałą nr XXV. 185.2020 z dnia 29 września 2020 r., zmienionego Uchwałą nr XLIV.299.2021 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 listopada 2021 r., zmienionego Uchwałą nr XLVII.327.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2022 r., zmienionego Uchwałą Nr LXXII.477.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 r., zwanego dalej „Studium". Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1)wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;

2)walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych;

4)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - projekt planu będzie podlegał uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;

5)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w § 10 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6)walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. Projekt planu ustala wysokość opłaty planistycznej;

7)prawa własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – projekt zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;

9)potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Natomiast ograniczenia zawarte w przedmiotowej uchwale zabezpieczają okolicznych mieszkańców przed możliwym oddziaływaniem prowadzonej inwestycji, dodatkowo wyznaczone tereny dróg publicznych zapewniają obsługę terenów i ciągłość oraz spójność systemu komunikacji;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione m.in. poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ustalenie zasad odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zasad zaopatrzenia w gaz, wodę, energie elektryczną oraz cieplną. Ponadto nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w prasie oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów w dniu 12.08.2022 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Po

przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zostanie zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną;

12)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół, który następnie będzie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chojnów. Natomiast cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały spełnione.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, został spełniony w obowiązującym planie, a projekt planu nie wprowadza dodatkowych ustaleń w tym zakresie. Jednocześnie projekt planu został wykonany zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i z poszanowaniem ładu przestrzennego.

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

Rada Gminy Chojnów Uchwałą Nr XXI.126.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chojnów, dokonała oceny Studium i planów miejscowych. Uznała za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, przyjęte uchwałą Nr XXVI.157.2016 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 sierpnia 2016 r., wskazano jednak na możliwość zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa bądź też potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W kontekście planów miejscowych wykazano również ich aktualność, w tym także tego obowiązującego na obszarze opracowania. Niemniej jednak wskazano na możliwość jego zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa bądź też potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do zmiany planu w opracowywanym terenie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt. 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 27.05.2022 r. Wójt Gminy Chojnów ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 02.09.2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu

planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające, natomiast nie pojawiły się żadne wnioski „indywidualne". Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w północno-wschodniej części gminy, w obrębie wsi Goliszów i obejmuje swoim zasięgiem niewielki wycinek gminy składający się z działek o nr 1198, 451/11, 451/6, 541/8, 451/9, 479/4, 479/5, 919, 920/3, 920/4, 922/10, 922/11, 922/12, 922/3, 922/8, 922/9. Obszar od strony południowej sąsiaduje z torami kolejowymi. W całości jest to teren rolniczy.

Projekt zakłada ustalenie przeznaczenia terenu usług turystyki lub elektrowni słonecznej lub górnictwa i wydobycia - **UT-PEF-G**, terenu usług turystyki lub elektrowni słonecznej - **UT-PEF**, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy - **RN**, teren komunikacji drogowej wewnętrznej - **KR**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Ustalenia planu zawierają rozwiązania mające na celu ograniczenia negatywnego oddziaływania potencjalnych inwestycji na tym terenie, formułując ograniczenie przed hałasem. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.