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

UCHWAŁA NR XXXIV.192.2026
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Rokitki, gm. Chojnów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 662 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXV.130.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 28 listopada 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Rokitki, gm. Chojnów po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023r. 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 Rokitki, gm. Chojnów, w granicach określonych w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) 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, stanowiące załącznik nr 2;

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

4. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni;

3) wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów ze względu na brak takiej potrzeby;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;

5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, ze względu na brak terenów wymagających ustalenia takich zasad i warunków;

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

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem, na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody" i GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica;

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

3) symbol określający przeznaczenie terenu;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następującą klasę przeznaczenia terenu i odpowiadający mu symbol: teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

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

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

2) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się etapowanie budowy drogi w zakresie realizacji poszczególnych odcinków drogi oraz modernizacje jej parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych;

2) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ drogowy znajdujący się poza granicami planu miejscowego;

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

a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczającej drogi,

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

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

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

4) w zakresie zaopatrzenie w wodę: obowiązują przepisy odrębne;

5) w zakresie odprowadzanie ścieków: obowiązują przepisy odrębne;

6) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: obowiązują przepisy odrębne;

7) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych, 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,

c) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji;

10) dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;

11) nie ustala się zasad zaopatrzenia w ciepło ze względu na brak takiej potrzeby;

12) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: dopuszcza się budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem;

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

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

1) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-20kV sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 14m (po 7m po każdej ze stron od osi linii);

2) w pasie technologicznym obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 3.
Ustalenia dla terenu

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1KR ustala się następujące przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 8m i jak na rysunku planu miejscowego;

2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w §6 pkt 1;

3) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń;

4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 9. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej w wysokości 0,5%.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE ROKITKI, GM. CHOJNÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY CHOJNÓW
NR XXXIV.192.2026 Z DNIA 31 SIERPNIA 2026 ROKU

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

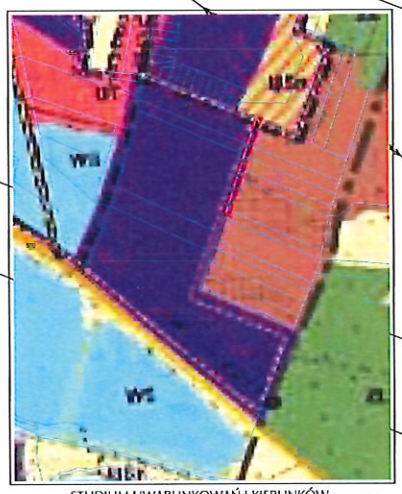
0m SKALA 1:1000 50m

1KR

8

7

6



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

LEGENDA STUDIUM

- Obszar funkcyjny: zainwestowania wiejskiego
- Obszar funkcyjny: usług sportu i rekreacj z zakazem zabudowy kubaturowej
- Obszar funkcyjny: eksploatacji złóż naturalnych

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym, tożsama z terenem na którym występuje Obszar Chronionego Krajobrazu "Dolina Czarnej Wody" i GZWP nr 315 Zbiornik Chociańów-Gozdnica
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Wymiar w metrach

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV.192.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 sierpnia 2026 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 Rada Gminy Chojnów, stwierdza, co następuje:

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stykowiec

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV.192.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026r. poz. 538).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały nr XXV.130.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 28 listopada 2025r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Rokitki, gm. Chojnów.

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: kształtowania zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącego otoczenia.

2)Potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

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

4)Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: ochrony Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Czarnej Wody" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 315 Zbiornik Chocianów-Gozdnica, dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt planu uwzględnia ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 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.

5)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.

6)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, gospodarowania odpadami. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych.

7)Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym i planowanym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy i osób fizycznych. Na terenach objętych planem miejscowym brak jest istniejącej zabudowy. Obszar objęty planem będzie wymagał wytyczenia poszerzenia istniejącej drogi sąsiadującej z planem miejscowym i podłączenia ich do istniejącego układu drogowego. Tereny objęte opracowaniem nie posiadają dostępu do dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem będzie wymagał wybudowania nowej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i podłączenia jej do istniejącego systemu.

8)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie struktury własności terenów objętych planem, konsultacje społeczne mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

9)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 obronność i bezpieczeństwo państwa.

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

11)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, deszczowych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych 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.

12)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 konsultacje społeczne nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie art. 8g 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 Dz. U. 2024 poz. 1112 ze zm.).

13)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i ogłoszeń wywieszanych na tablicy i BIP, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz konsultacji społecznych. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

14)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. W projekcie planu nie wprowadzono zapisów dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej nie wymagają takiego zapotrzebowania).

15)Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. W projekcie planu nie wprowadzono zapisów umożliwiających lokalizowanie zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

16)Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. W projekcie planu nie wprowadzono zapisów dot. kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej, ponieważ obszar objęty planem nie wyznacza takich terenów i nie obejmuje terenów rolniczych wyznanych w studium.

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 publiczny został uwzględniony w szerokim zakresie; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod rozbudowę układu komunikacyjnego i budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia nowych terenów mieszkaniowo-usługowych znajdujących się poza terenem objętym planem miejscowym. 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, Podano do publicznej wiadomości informację o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, który zlokalizowany jest w granicy dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów przyjętych uchwałami nr XXII/135/2016 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 29 kwietnia 2016r i nr XXII/124/2012 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 29 marca 2012r. Ustalenia sporządzanego planu miejscowego dotyczą określenia przeznaczenia oraz parametrów zagospodarowania terenów dla realizacji poszerzenia drogi obsługującej nową zabudowę zgodne z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów.

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

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

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

2)W planie nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

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

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez poszerzenia drogi dla planowanej nowej zabudowy o charakterze mieszkaniowym (w tym letniskowej) i usługowym na działkach położonych w obrębach Rokitki i Zamienice, na obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

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. Podczas sporządzania projektu planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie polegające m.in. zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

W obecnym stanie prawnym obowiązują trzy rodzaje podatków związanych z gruntem, stanowiących bezpośrednie wpływy do budżetu gminy – podatek leśny, podatek rolny oraz podatek od nieruchomości. Przedmiotem opodatkowania w przypadku podatku leśnego i rolnego są wyłącznie grunty, natomiast w przypadku podatku od nieruchomości, oprócz gruntów opodatkowane są także budynki i budowle. Ogólnie rzecz biorąc, wzrost wpływów z tytułu wymienionych podatków może nastąpić w trzech przypadkach:

-przeznaczenie w mpzp gruntów rolnych lub leśnych na inne cele i w dalszej perspektywie zamiana podatku rolnego bądź leśnego na znacznie korzystniejszy dla gminy podatek od nieruchomości;

-zmiana przeznaczenia gruntów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości na przeznaczenie opodatkowane wyższymi stawkami;

-budowa nowych, bądź rozbudowa istniejących, obiektów opodatkowanych podatkiem od nieruchomości w zakresie dotyczącym budynków i budowli.

Obliczenia wysokości prognozowanych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości dokonuje się na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dziennik Ustaw z 2023 r., poz. 70).

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawa, źródłami wpływów do budżetu gminnego związanymi z obrotem nieruchomościami niebędącymi w gminnym zasobie nieruchomości (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami), mogą być podatki od czynności cywilnoprawnych (przy zastosowaniu aktualnej obowiązującej stawki podatku od sprzedaży nieruchomości) oraz opłaty (renty) planistyczne, o których mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, naliczane w razie wzrostu wartości nieruchomości w przypadku ich zbycia przez właścicieli albo użytkowników wieczystych w ciągu 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu, wg stawki procentowej ustalonej w tym planie, nie więcej jednak niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość ewentualnej opłaty planistycznej ustala się na dzień sprzedaży nieruchomości, jako różnicę pomiędzy wartością nieruchomości przy uwzględnieniu jej przeznaczenia sprzed uchwalenia planu miejscowego i wartością po uchwaleniu lub zmianie planu. W zakresie sposobu ustalenia wartości nieruchomości sprzed uchwalenia mpzp rzeczoznawca jest związany art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z którego wynika, że przy szacowaniu wartości nieruchomości należy kierować się w szczególności: celem wyceny, rodzajem i położeniem nieruchomości oraz przeznaczeniem w planie miejscowym.

Dodatkowym źródeł wpływów do budżetu gminy mogą być opłaty adiacenckie. Według ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 4 pkt 11) opłatę adiacencką definiuje się jako opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości. Wysokości stawek procentowych opłat adiacenckich ustala rada gminy w drodze odpowiednich uchwał, na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wpływ na finanse budżetu gminy mogą mieć wydatki związane z wykupem nieruchomości, które byłyby bezpośrednimi skutkami finansowymi uchwalenia projektu planu miejscowego (np. inwestycje celu publicznego) oraz wydatki z tytułu odszkodowań wynikających z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prognozuje się, że wprowadzenie w życie ustaleń analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wysokim prawdopodobieństwem będzie dla gminy korzystne finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie wielu założeń, które nie zostały objęte miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego (np. różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy w czasie realizacji zapisów planu miejscowego). Należy jednak pamiętać, że w przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kryterium opłacalności, w przeciwieństwie do inwestycji czysto komercyjnych, nie musi być decydujące, gdyż równie ważne dla gminy mogą np. okazać się względy społeczne, kulturowe czy też ekologiczne.

Prognozuje się, że wprowadzenie w życie projektowanych ustaleń z czasem spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu gminnego z tytułu podatków od nieruchomości. Są to wpływy zazwyczaj długotrwałe, rosnące co do wartości wraz z upływem czasu i zwykle dość łatwe do egzekucji. W pierwszych latach po uchwaleniu projektu planu miejscowego źródłem przychodów do budżetu gminy mogą być wpływy związane z obrotem nieruchomościami (opłaty planistyczne, podatki od czynności cywilnoprawnych), ponieważ uchwalenie nowego mpzp może spowodować wzrost wartości części nieruchomości nim objętych. Należy jednak pamiętać, że wpływy, o których mowa, mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić.

Nie przewiduje się znaczących wydatków budżetowych, które byłyby skutkami finansowymi uchwalenia analizowanego projektu planu.

6.**Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

1)ogłoszono 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, dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

4)projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, do projektu planu nie wpłynęły uwagi;

5)Wójt przedstawił Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec