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

UCHWAŁA NR XXXV.197.2026
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gm. Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XVI.95.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gm. Chojnów, zmienionej uchwałą Nr XX.114.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2025 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Chojnów Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gm. Chojnów.

2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 46,44 ha, przedstawione na części graficznej planu miejscowego.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz w części graficznej planu miejscowego, którą stanowi rysunek planu, będący załącznikami do uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1;

2) część graficzna planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów 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, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2023 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zwana dalej linią rozgraniczającą;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole terenów o określonym przeznaczeniu oraz ustalonych zasadach i warunkach zagospodarowania:

a) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,

b) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

5) linia wymiarowa wraz z wymiarem;

6) strefa ochronna 10 m od obszaru kolejowego;

7) strefa ochronna 20 m od obszaru kolejowego;

8) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **plan** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gm. Chojnów;

2) **teren** – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania;

3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym można lokalizować zabudowę. Linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń z nimi związanych, obiektów małej architektury, miejsc do parkowania dla samochodów, dojść, dojazdów, ogrodzeń oraz drugorzędnych elementów budynku takich jak: schody, pochylnia, gzyms, okap dachu, zadaszenie, rynna, rura spustowa, elementów docieplеń elewacji, podziemnych części budynków i budowli;

4) **przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć funkcje, pod które przeznacza się ograniczony liniami rozgraniczającymi teren;

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem, ze względu na lokalne uwarunkowania oraz brak problematyki, nie ustala się:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych,

c) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,

d) obszarów osuwania się mas ziemnych,

e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

f) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa,

g) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

Rozdział 2.
Ustalenia dla obszarów objętych planem

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakazuje się lokalizowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi w części graficznej planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zlokalizowanymi w odległości 10 m od linii rozgraniczających tereny od strony terenu zamkniętego- terenu kolejowego oraz w odległości 8 m od pozostałych linii rozgraniczających;

2) dopuszcza się stosowanie na obiektach budowlanych każdego rodzaju dachu z zastrzeżeniem, że kąt nachylenia połaci dachu nie może być większy niż 45°;

3) dopuszcza się na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF i RN** lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu nakazuje się zachowanie istniejących cieków naturalnych.

§ 9. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenów oznaczonych symbolem PEF, ustala się:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek – 3000 m²;

2) minimalna szerokość frontów działek nie mniejsza niż 20 m;

3) kąt położenia granicy działek do pasa drogowego zawarty w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

2. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 10. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) Dla napowietrznej dystrybucyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) W granicach strefy ochronnej 10 m oraz strefy ochronnej 20 m od obszaru kolejowego, przez który przebiega linia kolejowa, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia związane z użytkowaniem terenu w zakresie sytuowania budowli i budynków, systemów łączności zakłócających pracę infrastruktury kolejowej, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem poprzez:

a) przyległe do obszarów objętych planem drogi publiczne,

b) przyległe do obszarów objętych planem drogi wewnętrzne,

c) działki sąsiednie przyległe do dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

2) nakazuje się zapewnienie co najmniej 1 miejsca do parkowania na dwie osoby zatrudnione;

3) nakazuje się lokalizowanie miejsc do parkowania przewidzianych do obsługi w ramach działki budowlanej, na której obiekty są usytuowane;

4) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w dowolnej formie.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **PEF i RN** o ile jest to technicznie uzasadnione w powiązaniu z fizjografią, istniejącymi obiektami, w sposób umożliwiający realizację ustalonego dla danego terenu zagospodarowania i kształtowania zabudowy zgodnej z jego przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej bądź projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) dostawę energii elektrycznej z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

2) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

6. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, a także ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF**, dla których ustala się przeznaczenie – teren elektrowni słonecznej.

2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 6 m.

3. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 dopuszcza się lokalizowanie magazynów energii, innych urządzeń i instalacji towarzyszących między innymi produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynków technicznych oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i innych elementów związanych z obsługą elektrowni słonecznej.

4. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynki – 6 m,

b) budowle – 6 m;

5) linia zabudowy – zgodnie z § 7 pkt 1;

6) geometria dachu – zgodnie z § 7 pkt 2.

5. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego, instalacje fotowoltaiczne powinny być tak ustawione, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę torów. Należy stosować powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania i materiały niepowodujące negatywnego wpływu na ruch kolejowy, w szczególności oślepiania maszynistów.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1RN**, dla którego ustala się przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy, za wyjątkiem podziemnych sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec



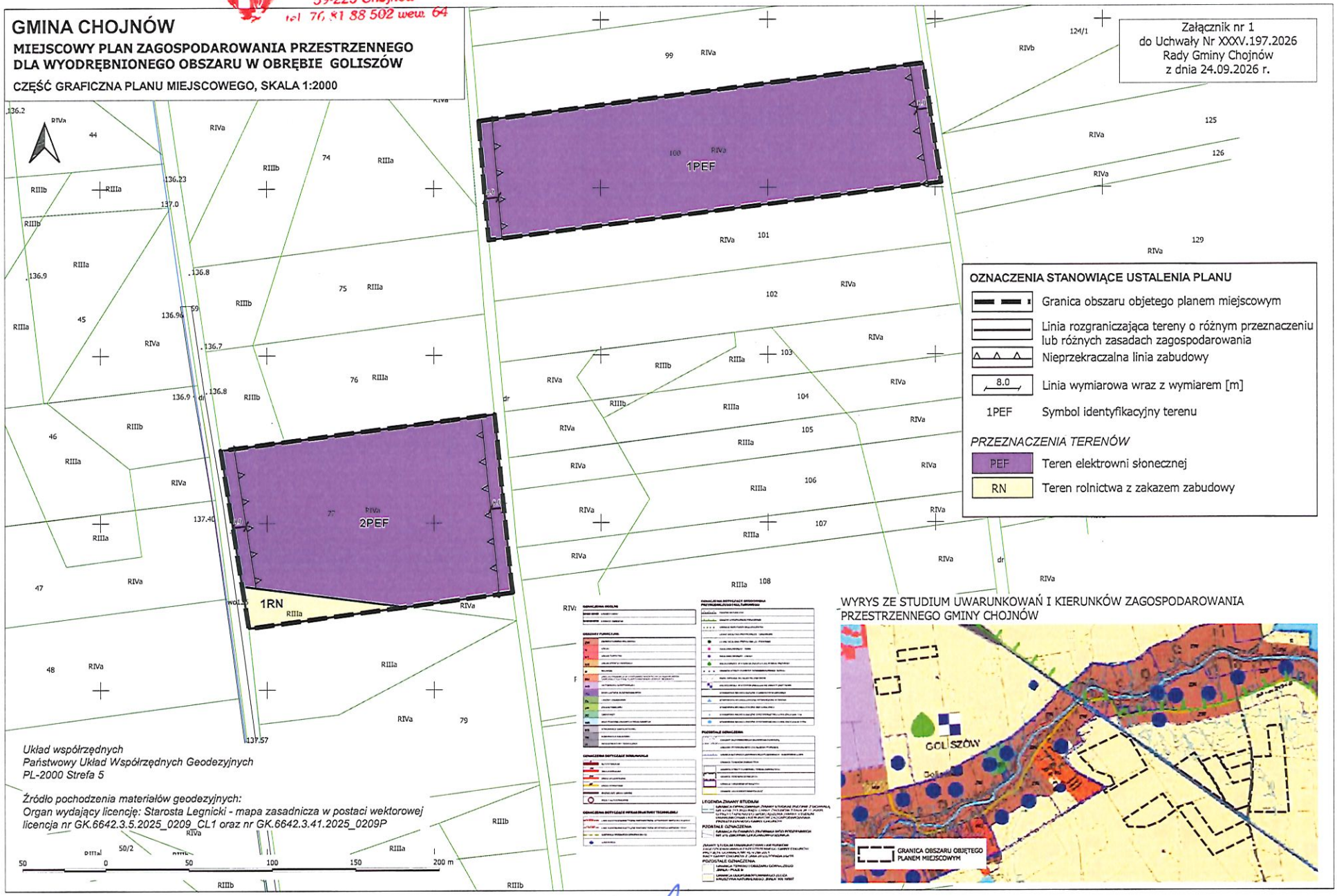
RADA GMINY
CHOJNÓW
ul Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel 76 81 88 502 wew. 64

GMINA CHOJNÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE GOLISZÓW

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA 1:2000

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXV.197.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24.09.2026 r.



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objetego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 8.0 — Linia wymiarowa wraz z wymiarem [m]
- 1PEF — Symbol identyfikacyjny terenu

PRZEZNACZENIA TERENÓW

- PEF — Teren elektrowni słonecznej
- RN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

Układ współrzędnych
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych
PL-2000 Strefa 5

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:
Organ wydający licencję: Starosta Legnicki - mapa zasadnicza w postaci wektorowej licencja nr GK.6642.3.5.2025_0209_CL1 oraz nr GK.6642.3.41.2025_0209P

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNÓW

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

GMINA CHOJNÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W OBRĘBIE GOLISZÓW

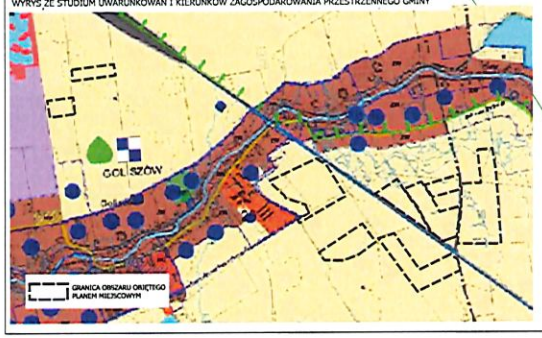
CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO, SKALA 1:2000

Układ współrzędnych
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych
PL-2000 Strefa 5

Źródło pochodzenia materiałów geodezyjnych:
Organ wydający licencję: Starosta Legnicki - mapa zasadnicza w postaci wektorowej
licencja nr GK.6642.3.5.2025_0209_CL1 oraz nr GK.6642.3.41.2025_0209P

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXV.197.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24.09.2026 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY



OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Linia wymiarowa wraz z wymiarem [m]
- 1PEF — Symbol identyfikacyjny terenu
- Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV
- Strefa ochronna 10 m od obszaru kolejowego
- Strefa ochronna 20 m od obszaru kolejowego

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PEF — Teren elektrowni słonecznej

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
- Granica obszaru kolejowego

50 0 50 100 150 200 250 300 m

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV.197.2026

Rady Gminy Chojnów

z dnia 24 września 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów 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

Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Tym samym brak jest podstaw do podejmowania rozstrzygnięcia 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, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

ZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXV.197.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.
Zalacznik4.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 uprawnia Radę Gminy Chojnów ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gmina Chojnów kończy procedurę planistyczną, która została podjęta na podstawie uchwały Nr XVI.95.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionego obszaru w obrębie Goliszów, gm. Chojnów, zmienionej uchwałą Nr XX.114.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2025 r. Tereny objęte planem obejmują obszary o łącznej powierzchni ok. 46,44 ha. Celem uchwalenia planu miejscowego jest umożliwienie realizacji na części obszarów objętych planem elektrowni słonecznych. Na podstawie obowiązujących planów miejscowych realizacja tego rodzaju inwestycji nie jest możliwa. Zgodnie z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego uchwałą Nr XLVII.327.2022 Rady Gminy Chojnów z dnia 1 lutego 2022 r. przedmiotowe obszary znajdują się w terenach oznaczonych na rysunku studium symbolem „R" – tereny rolnicze (grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych). Proponowane w projekcie planu miejscowego przeznaczenia terenów PEF – tereny elektrowni słonecznych są niezgodne z ustaleniami studium. Planowane przeznaczenie terenów dotyczy jednak lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i z tego też powodu w zakresie tego rodzaju inwestycji zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którym – *„Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy."*

Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – *„Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy."*

W związku z tym, że Rada Gminy Chojnów nie uchwaliła planu ogólnego, przepis ten ma zastosowanie w przedmiotowej procedurze.

Ustalenia planu miejscowego określają:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

W planie miejscowym nie określono:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) terenów górniczych;

3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

7) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

8) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Powyższe kwestie nie zostały uregulowane w projekcie planu miejscowego z uwagi na występujące na obszarach objętych planem uwarunkowania faktyczne i prawne. Oprócz określenia dla terenów, na których została dopuszczona zabudowa, zasad zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które wpływają w głównej mierze na kształtowanie krajobrazu, nie określono innych szczególnych zasad kształtowania krajobrazu. Rysunek projektu planu miejscowego sporządzony został w skali 1:2000.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeń wykonawczych. Procedura formalno-prawna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art. 53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Legnicy oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu. Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. W granicach obszarów objętych planem wydzielono tereny elektrowni słonecznej (PEF) oraz teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN). Wyznaczając wymienione tereny kierowano się zapisami ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustaleniami studium (poza przeznaczeniem terenów PEF - tereny elektrowni słonecznej) oraz planami inwestycyjnymi związanymi z realizacją elektrowni słonecznych. Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że przyjęte w projekcie planu miejscowego rozwiązania są zbieżne z realnymi potrzebami.

1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zostały w projekcie planu miejscowego zapewnione w szczególności poprzez zawarcie w dokumencie kompleksowych rozwiązań obejmujących kompozycję funkcjonalno-przestrzenną w wyznaczonych terenach. Dokonano analizy relacji nowej zabudowy z terenami sąsiednimi, a kształtowanie warunków przestrzennych oparto o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. W projekcie planu miejscowego określono: linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, przeznaczenia terenów i zasady ich zagospodarowania, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy;

2) Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały w projekcie planu miejscowego zapewnione poprzez wyznaczenie w projekcie dokumentu terenów elektrowni słonecznej oraz terenów rolnictwa z zakazem zabudowy. Regulacje projektu planu zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska;

3) Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

4) W projekcie planu miejscowego zapewniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin. Na obszarach objętych planem nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.), oraz złoża kopalin. Grunty rolne klas III zostały przeznaczone pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Regulacje planu miejscowego zapewniają warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska;

5) W projekcie planu miejscowego nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Na jednym z obszarów objętych planem występuje stanowisko archeologicznego, dla którego ustalono strefę ochrony archeologicznej. Dla wyznaczonej strefy ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

6) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) zostały uwzględnione poprzez określenie zasad ochrony środowiska, co minimalizuje możliwość negatywnego wpływu na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Ponadto w projekcie planu miejscowego wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez stworzenie warunków do gospodarczego rozwoju i wykorzystania zasobów obszarów objętych planem. Wyznaczając poszczególne przeznaczenia terenów wzięto pod uwagę istniejące uwarunkowania, w tym lokalizację, sposób skomunikowania oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną;

8) Ustalenia planu nie naruszają interesów prawnych właścicieli. Prawo własności związane z dotychczasowym przeznaczeniem gruntów oraz użytkowaniem terenu jest chronione;

9) Na obszarach objętych planem nie występują tereny wymagające uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

10) Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez ustalenie w projekcie planu zasad i warunków rozbudowy infrastruktury technicznej;

11) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględnia się poprzez dopuszczenie sytuowania infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad jej realizacji;

12) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostanie spełnione zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

13) Warunek zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostanie spełniony poprzez zastosowanie się do czynności formalnoprawnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego planu. Informacje dotyczące procedury sporządzania projektu planu publikowane będą między innymi w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Chojnów;

14) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, uwzględnia się poprzez dostawę wody z istniejących bądź projektowanych sieci wodociągowych;

15) Na obszarach objętych planem nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

16) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej uwzględnia się poprzez przeznaczenie gruntów rolnych klas III pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. W zakresie wyznaczonych w projekcie planu terenów z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów

przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych, w szczególności poprzez:

1) oparcie projektowanych struktur przestrzennych o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;

2) ustalenie w projekcie planu miejscowego rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, w tym w szczególności poprzez uzupełnienie przeznaczenia terenów PEF o tereny komunikacji pieszo-rowerowej;

3) wyznaczenie terenów pod zabudowę w sąsiedztwie terenów wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną.

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

Do lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii niezależnie od ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma zastosowanie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Z tego też powodu nie zachodzi potrzeba oceny zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy określony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewidują bowiem takich inwestycji. Proponowane w projekcie planu miejscowego zmiany nie powodują działań uniemożliwiających bądź istotnie ograniczających korzystanie z nieruchomości. Gmina Chojnów poniesie koszty obsługi procesu inwestycyjnego związane z kosztami opracowania planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jest bilansem planistycznym, mogącym znacząco odbiegać od rzeczywistych realizacji.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych na podstawie planu. Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno-prawnej jego sporządzania.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec