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

UCHWAŁA NR XXXV.199.2026
RADY GMINY CHOJNÓW

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz.U z 2026 poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą nr XX.112.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów" przyjętego uchwałą nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. przez Radę Gminy Chojnów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie Biała, gm. Chojnów, w granicach określonych na załączniku graficznym planu.

2. W planie nie określa się następujących zagadnień wynikających z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym ze względu na brak takich terenów i obiektów;

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

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana w dalszej części rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiącą integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów;

3) załącznik nr 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 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 zagospodarowania;

2) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, urządzeń fotowoltaicznych, magazynów energii;

3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4) **sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej** – należy przez to rozumieć sieć elektroenergetyczną wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD);

5) **głównym punkcie odbioru (GPO)** - należy przez to rozumieć jako stację elektroenergetyczną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, służącą do przyjmowania, przekształcania oraz przekazywania energii elektrycznej pomiędzy Krajowym Systemem Elektroenergetycznym (KSE) a źródłami wytwórczymi lub magazynami energii;

6) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenia przekształcające energię promieniowania słonecznego na energię elektryczną zaliczaną do odnawialnych źródeł energii.

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) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych;

5) linia wymiarowa w metrach;

6) przeznaczenie terenów.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR (1KR)**;

2) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki – **PEF-IE (1PEF-IE)**.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

1) realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych z zakresu: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, odprowadzania wód opadowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz i ciepło, telekomunikacje;

2) dopuszczenie dojść, dojazdów i dróg transportu rolnego.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: infrastruktury i instalacji fotowoltaicznych, magazynów energii, linii elektroenergetycznych, sieci kanalizacyjnych, rurociągów wodociągowych, sieci światłowodowych oraz dróg o nawierzchni utwardzonej.

§ 7. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego w granicach planu.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, w przypadku natrafienia podczas prac ziemnych lub robót budowlanych na przedmiot o cechach zabytku należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 9. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału ustala się:

1) wielkość działki nie mniejszą niż 1000 m^2;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż: 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej pasa drogowego w przedziale 70-110°.

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

1) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi;

2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej, nie obowiązują ograniczenia o których mowa w pkt 1.

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

1) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem miejscowym z terenu 1KR;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w formie parkingów terenowych w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na każde 5 osób zatrudnionych;

3) dla pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce, przy liczbie miejsc postojowych wynoszącej co najmniej 6.

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

1) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej oraz sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej na wszystkich terenach określonych w planie miejscowym, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;

3) stosowanie paneli posiadających powłoki antyrefleksyjne oraz inne rozwiązania ograniczające zjawisko odbicia światła;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,

b) poprzez dopuszczenie skablowania istniejących linii napowietrznych,

c) poprzez stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

a) z sieci telekomunikacyjnej,

b) poprzez lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła spełniających wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

7) zaopatrzenia w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) poprzez dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) odprowadzanie ścieków sanitarnych:

a) do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do grupowych i indywidualnych bezodpływowych zbiorników oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) poprzez dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub rowów i cieków wodnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) poprzez podczyszczanie wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem z terenów w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych;

c) poprzez powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF-IE** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

2) obiekty budowlane i techniczne związane z elektrownią słoneczną, w tym w szczególności budynki socjalne, sanitarne i administracyjne oraz wiaty;

3) dojścia i dojazdy, drogi technologiczne;

4) place składowe i manewrowe oraz parkingi i miejsca postojowe;

5) magazyny energii;

6) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne w tym stacje elektroenergetyczne GPO.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy: 0,8;

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

3) maksymalną nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

4) minimalną nadziemna intensywność zabudowy: 0,001.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy do 6 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) dachy o dowolnym kształcie i pokryciu;

3) wysokość obiektów niebędących budynkami do 30 m, w tym masztów lub iglic odgromowych.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu od 5 m do 7 m.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec

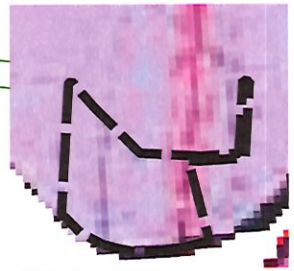
RADA GMINY
CHOJNÓW
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. 76 81 88 502 wew. 64

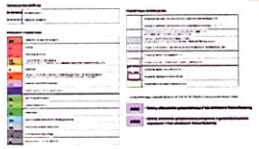
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV.199.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W OBRĘBIE BIAŁA, GM. CHOJNÓW

SKALA 1:1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów przyjętego Uchwałą Nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r.







LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PAS TECHNOLOGICZNY OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH
- LINIA WYMIAROWA W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- PEF-IE — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB TEREN ELEKTROENERGETYKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH CS2000 (STREFA V) – EPSG:2176

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.3.39.2025_0209_P

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Stynkowiec

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV.199.2026
Rady Gminy Chojnów
z dnia 24 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta, ~~burmistrza albo prezydenta miasta~~*)		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
Brak uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów						

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.199.2026

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 dotyczące terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) Rada Gminy Chojnów rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów, przewiduje się modernizację drogi lokalnej.

2. Powyższa inwestycja może być finansowana ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

PRZEWODNICZĄCY 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.199.2026
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 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 do uchwały
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów

1. Podstawa podjęcia uchwały

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j Dz.U z 2026 poz. 538 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów. Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale XX.112.2025 Rady Gminy Chojnów z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie Biała, gm. Chojnów, zwanego dalej „projektem planu miejscowego".

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny zwany w dalszej części rysunkiem planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Konradówka, gm. Chojnów;

3) załącznik nr 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego Uchwałą Nr LXXII.477.2023 z dnia 21 czerwca 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów 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 załączniku. 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;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie, który umożliwia odprowadzanie wód sieci kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub rowów i cieków wodnych lub jej retencjonowanie;

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 - na całym obszarze objętym planem wskazano konieczność zapewnienia właściwej liczby miejsc parkingowych;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami;

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 został przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojskowemu Centrum Rekrutacji we Wrocławiu do zaopiniowania i uzgodnień czy w sposób wystarczający spełnia ochronę bezpieczeństwa i obronności Państwa;

9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego. Produkcja energii elektrycznej z odnawialnych źródeł zmniejsza konieczność korzystania z konwencjonalnych elektrowni węglowych, co przekłada się na poprawę jakości powietrza i zdrowia mieszkańców regionu. Jest to istotny element interesu publicznego w zakresie ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – 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 19.08.2025 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynęło 0 wniosków. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu został zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag, spotkania otwartego i punktów konsultacyjnych;

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. 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 zapisami określonymi w § 11;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt został przekazany Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu, Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Legnicy oraz Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Środowiska Wrocławiu do zaopiniowania czy w sposób wystarczający spełnia potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan odnosi się do inwestycji, jednak uwzględniono zapisy pozwalające na dopuszczenie dojść, dojazdów i dróg transportu rolnego.

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.

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 XVIII.108.2015 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 grudnia 2015 r.

Po zmianie Studium, dokonanej Uchwałą Nr LXXII.477.2023 Rady Gminy Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów nie była sporządzana kolejna ocena aktualności Studium ani miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W kontekście planów miejscowych wykazano zgodność z obowiązującym studium, 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 z dnia 26 czerwca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego Wójt Gminy Chojnów ogłosił dnia 19.08.2025 r. zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 10.09.2025 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. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego, który następnie przekazano do opinii i uzgodnień. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został poddany konsultacjom społecznym Konsultacje społeczne przeprowadzono w dniach 09.06.2026-07.07.2026. Informacje o konsultacjach ogłoszono na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicach ogłoszeń w urzędzie i sołectwach. Konsultacje obejmowały: zbieranie uwag (09.06.2026-07.07.2026), spotkanie otwarte z prezentacją projektu (18.06.2026 r.), a także punkt konsultacyjny (22.06.2026 r. od 15:00 do 16:00). W trakcie konsultacji społecznych nie zostały zgłoszone uwagi. Przygotowany projekt planu miejscowego został przekazany do dalszego procedowania zgodnie z przepisami prawa.

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

Granica planu obejmuje obręb ewidencyjny: Biała. Władze gminy na omawianym terenie planują budowę nowej infrastruktury oraz elektrowni słonecznej. Przystąpienie do sporządzenia projektu planu wynika z potrzeb inwestycyjnych i jest odpowiedzią na wniosek inwestora dotyczący zmiany obowiązującego sposobu zagospodarowania terenu. Dodatkowo należy zaznaczyć, iż w pobliżu obszaru również zlokalizowane są tereny, które obecnie również są eksploatowane pod względem wytwarzania i przechowywania energii elektrycznej, poprzez panele fotowoltaiczne. Spełnienie oczekiwań przyczyni się zatem do rozwoju gospodarczego gminy oraz wykorzystania posiadanego potencjału.

Ustalenia szczegółowe planu w sprowadzają się do zmiany przeznaczenia terenów produkcji i magazynów na tereny elektrowni słonecznej oraz wyznaczenia drogi umożliwiającej dojazd do elektrowni. Przeznaczenia obejmują:

1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR (1KR)**;

2) teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki – **PEF-IE (1PEF-IE)**.

Plan wypełnia dyspozycje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Plan ustala parametry zabudowy, 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec