



z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Chojnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.), po zapoznaniu się z wynikami analiz zawartych w opracowaniu zatytułowanym „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów”, pozytywnie zaopiniowanym przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do wiadomości wyniki opracowanej „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów” zwanej dalej Oceną, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Uwzględniając wyniki Oceny, o której mowa w §1 stwierdza się:

- 1) aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, przyjętego uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XVIII.108.2015 z dnia 30 grudnia 2015 r.;
- 2) częściowy brak aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Chojnów, wymienionych w tabeli nr 1 Oceny;
- 3) niezbędne opracowanie planów miejscowych obejmujących cały obszar gminy Chojnów z uwzględnieniem wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, o którym mowa w Ocenie.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminny Chojnów.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Chojnów oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chojnów.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Bogdan Styrkowiec

PRZEWODNICZĄCY RADY

Bogdan Styrkowiec

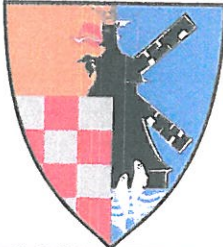


**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI.126.2016

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 marca 2016 r.

GMINA CHOJNÓW 	OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE GMINY CHOJNÓW
REGION studio projektowe ul. Kosynierów Gdyńskich 66/4 51-686 Wrocław +48 601 050 470 region@region.wroc.pl www.region.wroc.pl	<u>opracowanie:</u> mgr inż. Piotr Jędrzejkowski (uprawnienia urbanistyczne nr 1529) mgr inż. Marek Osadca

SPIS TREŚCI

1.	Podstawy prawne oceny aktualności studium i planów miejscowych	2
2.	Podstawy merytoryczne oceny aktualności studium i planów miejscowych	2
3.	Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany studium	3
4.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Chojnów, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego	5
5.	Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP)	14
6.	Analiza wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ)	15
7.	Podsumowanie i wieloletni program sporządzania planów miejscowych	17
8.	Załączniki graficzne.	19

1. Podstawy prawne oceny aktualności studium i planów miejscowych

Niniejsza ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej nazywanego „studium”) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej nazywanych „planami miejscowymi”) na obszarze gminy Chojnów została sporządzona w oparciu o przepis art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz. U. z 2015 poz.199 z późn. zm.).

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych, Wójt Gminy:

- dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy,
- ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych,
- opracowuje wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych.

Powyższych analiz dokonuje się w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (dalej nazywanych „LICP”), o ustaleniu warunków zabudowy (dalej nazywanych „WZ”) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania o których mowa w art. 27 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (opizp) zmierzające do sporządzenia.

Analizą objęto lata 2007 – 2015.

2. Podstawy merytoryczne oceny aktualności studium i planów miejscowych

Ocena aktualności studium i planów miejscowych jest istotnym elementem prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na obszarze każdej gminy. Jej opracowanie nie powinno stanowić jedynie formalnego spełnienia wymogu przepisu ustawowego przez Wójta (wynikającego z treści art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*) lecz spełniać funkcje użytkowe. Ocena aktualności studium i planów miejscowych pozwala udzielić odpowiedzi na kluczowe pytania:

- 1) czy kierunki polityki przestrzennej określone w studium pozostają wciąż aktualne i czy pozwalają na tworzenie i aktualizację – w miarę bieżących potrzeb – planów miejscowych (w kontekście wymogu zachowania spójności studium i planów miejscowych) ?
- 2) jaki jest stan pokrycia planami miejscowymi obszaru gminy i czy jest on adekwatny do aktualnych potrzeb inwestycyjnych ?
- 3) jakie są proporcje pomiędzy ilością wydawanych decyzji administracyjnych (w sprawie ustalenia warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego) a uchwalanych planów miejscowych ?
- 4) jaka jest aktywność inwestorów na obszarze gminy?

Odpowiedź na te pytania pozwoli na określenie priorytetowych działań w zakresie aktualizacji oraz opracowywania nowych dokumentów planistycznych: kierunkowych / strategicznych (studium) oraz

realizacyjnych/narzędziowych (plany miejscowe) a także odpowiednie zaprogramowanie budżetu samorządu oraz ustalenie harmonogramu działań.

Głównymi czynnikami wpływającymi na dezaktualizację dokumentów planistycznych są przede wszystkim:

- 1) zmiana przepisów w zakresie gospodarki przestrzennej oraz przepisów powiązanych,
- 2) zmiany w strukturze własności (obróć nieruchomości, podziały nieruchomości) oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne,
- 3) przemiany gospodarcze oraz wynikające z nich nowe potrzeby inwestycyjne.

Niniejsza analiza dotyczy stanu w zakresie dokumentów planistycznych na obszarze gminy Chojnów na dzień 31 grudnia 2015 r.

3. Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, z uwzględnieniem wniosków w sprawie zmiany studium

Art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.”

Obowiązujące w roku 2015 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów opracowane zostało w swojej pierwotnej formie pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r. poz. 139 ze zmianami – akt nieobowiązujący) i przyjęte zostało uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XI/51/99 z dnia 22 kwietnia 1999 r.

W ciągu przeszło 15 lat obowiązywania dokument Studium był zmieniany jedynie fragmentarycznie i nie przechodził kompleksowej aktualizacji. Przeprowadzone zmiany studium dotyczyły zmian punktowych obejmujących ograniczony zakres zarówno terytorialny jak i merytoryczny:

- 1) zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów” - przyjęta uchwałą Nr VIII/56/2007 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 maja 2007 r.
- 2) zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów” dla wybranych terenów pod lokalizację farm wiatrowych wraz z infrastrukturą – przyjęta uchwałą Nr XIV/152/2008 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 sierpnia 2008 r.
- 3) zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów” - przyjęta uchwałą Nr LVII/310/2010 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 września 2010 r.
- 4) zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów dla wybranych terenów w obrębach Jerzmanowice, Dobroszów, Konradówka, Biała i Czernikowice.” - przyjęta uchwałą Nr XXIX.177.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 listopada 2012 r.

W czasie obowiązywania studium z roku 1999 na obszarze gminy Chojnów zaszły zmiany zarówno w strukturze własnościowej gruntów, jak również zmiany w życiu gospodarczym i społecznym gminy a przede wszystkim w otoczeniu prawnym związanym z gospodarką przestrzenną. Zmiany te powodują, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów z 1999 r. nie odpowiada aktualnym potrzebom i aspiracjom gminy, a także utraciło kierunkowy charakter, jaki powinien cechować ten dokument, jako wyraz polityki przestrzennej samorządu.

Zarówno forma dokumentu jak i zakres przedmiotowy ustaleń Studium nie odpowiada standardom określonym w aktualnie obowiązującym przepisie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 kwietnia 2004 r. w *sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233). Powyższe fakty powodują trudności przy koordynowaniu i opracowywaniu planów miejscowych, uniemożliwiając czasami uwzględnienie części wpływających do gminy wniosków, dotyczących zmian sposobu przeznaczenia terenów.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, że dokument studium przyjęty w 1999 r. pod rządami „starej” nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wymaga aktualizacji polityki przestrzennej gminy poprzez sporządzenie nowego studium obejmującego obszar całej gminy zgodnie z zakresem określonym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym.

W celu aktualizacji polityki przestrzennej gminy Rada Gminy Chojnów uznała za zasadne przystąpić do sporządzenia nowego zaktualizowanego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów odpowiadającego obecnie obowiązującym standardom zarówno prawnym jak i społeczno-gospodarczym. Wyrażając wolę w tym zakresie na posiedzeniu w dniu 19 czerwca 2013 r. podjęła uchwałę Nr XXXVII.252.2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów* w formie całościowej, kompleksowej zmiany tego dokumentu.

Warto także zwrócić uwagę, że wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zmieniło zależności między aktami planowania przestrzennego tj. studium i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustawa ta wprowadziła obowiązek oceny i potwierdzenia przez radę gminy (art. 20 ust.1) zgodności sporządzanych pod jej rządami planów miejscowych z obowiązującym studium, również ze studium sporządzonym według liberalnych standardów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o *zagospodarowaniu przestrzennym* (akt uchylony).

Obszar gminy Chojnów jest jedynie w ok. 36% jej powierzchni pokryty planami miejscowymi, w tym część planów sporządzona została w okresie obowiązywania „starej” ustawy o *zagospodarowaniu przestrzennym*, dlatego tym bardziej niezbędnym było opracowanie nowego studium.

Rada Gminy Chojnów po przeprowadzeniu przez Wójta Gminy, zgodnie z art. 11 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, procedury sporządzenia studium przyjęła uchwałę Nr VIII.108.2015 z dnia 30 grudnia 2015 r. nowy dokument *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów* opracowany na podstawie uchwały inicjującej Nr XXXVII.252.2013 z dnia 19 czerwca 2013 r.

Kierunki określone w studium z dnia 30 grudnia 2015 r. wyrażają aktualną politykę przestrzenną gminy i pozwalają na realizację działań zmierzających do pokrycia całej gminy planami miejscowymi co pozwoli na pełną koordynację procesów zachodzących w gminie w ramach władztwa planistycznego samorządu gminy Chojnów.

4. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze gminy Chojnów, z uwzględnieniem wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

Art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Na obszarze gminy Chojnów obowiązują 22 plany miejscowe obejmujące łącznie obszar o powierzchni ok. 8 268 ha co przekłada się na pokrycie niespełna 36% powierzchni gminy planami miejscowymi, w jej granicach administracyjnych.

TABELA 1 WYKAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru gminy Chojnów opublikowanych w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego				
I.p.	nazwa planu	uchwała Rady Gminy ----- publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego	ocena aktualności	uwagi
rok 2001				
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działki nr 512 położonej w obrębie Pątnów, powiat legnicki. (pow. 5,5 ha)	Nr XLII/224/2001 z dnia 30 sierpnia 2001 r. ----- 22 listopada 2001 r. Nr 155, poz. 2133	Plan sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na jego punktowy charakter należy uznać go za aktualny. Nie wymaga aktualizacji.	Plan w „starej” procedurze
rok 2002				
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa i Okmiany. (pow. 940,0 ha)	Nr LIII/271/2002 z dnia maja 2002 r. ----- 4 października 2002 r. Nr 210, poz. 2902	Plan sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan nie obejmuje całości obrębów Krzywa i Okmiany. Rozważyć sporządzenie aktualizacji z rozbiem na dwa osobne plany dla obrębu Krzywa i obrębu Okmiany. Wskazana kompleksowa aktualizacja.	Plan w „starej” procedurze
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz części obrębu wsi Zamienice. (pow. 430,0 ha)	LVI/288/2002 z dnia 30 września 2002 r. ----- 3 lutego 2003 r. Nr 11, poz. 279	Plan sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan nie obejmuje całości obrębów Rokitki i Zamienice. Rozważyć sporządzenie aktualizacji z rozbiem na dwa osobne plany dla obrębu Rokitki i obrębu Zamienice. Wskazana kompleksowa aktualizacja.	Plan w „starej” procedurze. Zmieniony częściowo uchwałami: Nr LI/295/2006 z dnia 22 września 2006 r. oraz Nr XXII/124/2012 z dnia 29 marca 2012 r.

l.p.	nazwa planu	uchwała Rady Gminy ----- publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego	ocena aktualności	uwagi
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów. (pow. 602,0 ha)	VI/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. ----- 9 kwietnia 2003 r. Nr 37, poz. 928	Plan sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Plan nie obejmuje całości obrębów Budziwojów i Gołaczów. Rozważyć sporządzenie aktualizacji z rozbiciem na dwa osobne plany dla obrębów Budziwojów i obrębu Gołaczów. Wskazana kompleksowa aktualizacji.	Plan w „starej” procedurze
rok 2003				
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego złoża kruszywa naturalnego „Gołaczów”, obręb Konradówka (pow. 13 ha)	IX/62/2003 z dnia 28 kwietnia 2003 r. ----- 7 lipca 2003 r. Nr 96, poz. 1887	Plan sporządzony w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dla realizacji konkretnego zadania. Nie wymaga aktualizacji	Plan w „starej” procedurze
rok 2005				
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Jerzmanowice. (pow. 727,0 ha)	XL/237/2005 z dnia 27 października 2005 r. ----- 18 stycznia 2006 r. Nr 7, poz. 132	Plan obejmuje cały obszar geodezyjny Jerzmanowice Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała. (pow. 1433,0 ha)	XL/238/2005 z dnia 27 października 2005 r. ----- 18 stycznia 2006 r. Nr 7, poz. 133	Plan obejmuje cały obszar geodezyjny Biała Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	zmieniony uchwałą Nr VI/39/2011 z dnia 28 lutego 2011 r.
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Dobroszów i części obrębu wsi Michów. (pow. 1157, ha)	XLIII/256/2005 z dnia 30 grudnia 2005 r. ----- 16 lutego 2006 r. Nr 35, poz. 530	Plan nie obejmuje całości obrębów Dobroszów i Michów. Rozważyć sporządzenie aktualizacji z rozbiciem na dwa osobne plany dla obrębów Dobroszów (z uwzględnieniem zmiany z 2013 r.) oraz obrębu Michów. Wskazana kompleksowa aktualizacji (dla obrębu Michów).	zmieniony w zakresie wsi Dobroszów uchwałą XL.264.2013 z dnia 27 września 2013 r.
rok 2006				
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz części obrębu Zamienice (pow. 16,0 ha)	LI/295/2006 z dnia 22 września 2006 r. ----- 24 listopada 2006 r. Nr 247, poz. 3682	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—

l.p.	nazwa planu	uchwała Rady Gminy ----- publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego	ocena aktualności	uwagi
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod modernizację odcinka linii kolejowej E-30 obrębu Osetnica i Konradówka oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej terenów położonych po obu stronach torów w obrębach Krzywa i Okmiany, gmina Chojnów (pow. 31,5 ha)	LI/296/2006 z dnia 22 września 2006 r. ----- 7 grudnia 2006 r. Nr 257, poz. 3830	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka (pow. 410,8 ha)	III/23/2006 z dnia 29 grudnia 2006 r. ----- 14 lutego 2007 r. Nr 40, poz. 390	Plan obejmuje fragment obróbu Konradówka. Wskazana aktualizacja planu dla całego obrębu. W aktualizowanym planie należy uwzględnić plan przyjęty uchwałą Nr V/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r.	—
rok 2007				
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Osetnica (pow. 26,8 ha)	VIII/57/2007 z dnia 24 maja 2007 r. ----- 12 lipca 2007 r. Nr 169, poz. 2147	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzywa i Okmiany dla działek nr 270/3 i 270/4 - obręb Krzywa (pow. 0,5 ha)	XV/94/2007 z dnia 17 grudnia 2007 r. ----- 22 lutego 2008 r. Nr 45, poz. 618	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
rok 2008				
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno-wschodniej części gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów (pow. 2553 ha)	XXX/183/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. ----- 13 lutego 2009 r. Nr 22, poz. 572	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
rok 2009				
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 389/1 i 389/2, obręb Konradówka (pow. 1,5 ha)	XLIII/252/2009 z dnia 18 grudnia 2009 r. ----- 1 marca 2010 r. Nr 38, poz. 527	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
rok 2011				
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Biała w gminie Chojnów (pow. 5,3 ha)	VI/39/2011 z dnia 28 lutego 2011 r. ----- 21 kwietnia 2011 r. Nr 86, poz. 1331	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—
17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów dla terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w rejonie wsi Okmiany (pow. 27,8 ha)	VI/40/2011 z dnia 28 lutego 2011 r. ----- 8 kwietnia 2011 r. Nr 76, poz. 1156	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	—

l.p.	nazwa planu	uchwała Rady Gminy ----- publikacja w Dzienniku Urzędowym Woj. Dolnośląskiego	ocena aktualności	uwagi
rok 2012				
18	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz części obrębu Zamienice dla terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego złoża „Rokitki IV” oraz rekultywacji i zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych kopalni „Rokitki” (pow. 48,2 ha)	XXII/124/2012 z dnia 29 marca 2012 r. ----- 9 lipca 2012 r. poz. 2430	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	
rok 2013				
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszków i nr 803/1 obręb Goliszów (pow. 12 ha)	XXXII.206.2013 z dnia 31 stycznia 2013 r. ----- 27 lutego 2013 r. poz. 1369	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji kruszywa naturalnego, obręby Jerzmanowice, Biała i Czernikowie (pow. 39 ha)	XXXVI.231.2013 z dnia 27 maja 2013 r. ----- 1 lipca 2013 r. poz. 3980	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	
21	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu wsi Dobroszów – dla wybranych terenów (pow. 23,5 ha)	XL.264.2013 z dnia 27 września 2013 r. ----- 7 października 2013 r. poz. 5232	Plan zaktualizował mpzp dla obszaru obrębu wsi Dobroszów i części obrębu wsi Michów przyjęty uchwałą Nr XLIII/256/2005 z dnia 30 grudnia 2005 r. Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	
rok 2014				
22	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranego obszaru obrębu wsi Zamienice (pow. 5,2 ha)	XLVII.314.2014 z dnia 27 marca 2014 r. ----- 10 kwietnia 2014 r. poz. 1875	Plan aktualny, nie wymaga aktualizacji.	

Plany opisane w powyższej tabeli jako nie wymagające aktualizacji zawierają w sobie dwie grupy planów: sporządzone dla konkretnej inwestycji (zadania) oraz plany obejmujące znaczne obszary sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla drugiej grupy planów pożądane jest jednak docelowe ich zaktualizowanie tak aby z jednej strony ujednolicić strukturę zapisów ustaleń planu oraz umożliwić właścicielom gruntów wprowadzenie ewentualnych zmian funkcjonalnych. Wskazano również aby aktualizacja wiązała się z opracowaniem planu miejscowego pokrywającego dany obręb geodezyjny w całości.

Ze wszystkich 22 planów obowiązujących na obszarze gminy Chojnów pięć zostało opracowanych i uchwalonych jeszcze pod rządami „starej” nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym i są to plany, które z uwagi na dezaktualizację otoczenia prawnego w jakim zostały sporządzone wymagają w miarę możliwości aktualizacji w pierwszej kolejności. Przy czym priorytetem w opracowaniu planów miejscowych jest przyjęcie planów dla obrębów geodezyjnych, które nie posiadają żadnego pokrycia planami miejscowymi, bądź pokrycie to jest jedynie szczątkowe (takich obrębów jest 11).

TABELA 2		POKRYCIE PLANAMI MIEJSCOWYMI OBSZARU GMINY CHOJNÓW			
Lp.	Obręb	Powierzchnia obrębu	Powierzchnia planów miejscowych	Pokrycie obowiązującymi planami	Plany w toku
1.	Biała (Kolonia - Kołataja)	1 424 ha	1424 ha	100 %	5,5 ha
2.	Biskupin	2 604 ha	brak planów	0%	
3.	Budziwójów (Dzwonów)	698 ha	411 ha	59%	
4.	Czemikowice	644 ha	4 ha	0,6%	3,5 ha
5.	Dobroszów	699 ha	699 ha	100%	
6.	Goliszów	1 471 ha	1471 ha	100%	
7.	Groble	726 ha	brak planów	0%	
8.	Jaroszkówka	1 096 ha	1096 ha	100%	
9.	Jerzmanowice	727 ha	727 ha	100%	
10.	Konradówka (Gołaczów, Piotrowice)	1 364 ha	644 ha	48%	52,7 ha - Konradówka 187,0 ha - Gołaczów
11.	Krzywa	935 ha	673 ha	72%	
12.	Michów	465 ha	459 ha	98%	
13.	Niedźwiedzice	1 546 ha	brak planów	0%	
14.	Okmiany	1 742 ha	303 ha	17%	
15.	Osetnica	844 ha	37 ha	4%	16,2 ha
16.	Pątnów (Gołocin, Pawlikowice)	1 105 ha	5 ha	0,5%	
17.	Rokitki	1322 ha	404 ha	32%	2,6 ha
18.	Stary Łom	1 405 ha	brak planów	0%	
19.	Strupice	466 ha	brak planów	0%	
20.	Witków (Witkówiek)	821 ha	brak planów	0%	
21.	Zamienice	976 ha	30 ha	3%	
razem:		23 080 ha	8 387 ha (36% powierzchni gminy)		267,5 ha

Jak wynika z analizy przedstawionych powyżej danych, dynamika w sporządzaniu nowych oraz aktualizacji obowiązujących planów miejscowych jest mniej więcej stała w poszczególnych analizowanych latach i oscyluje od 1 do maksymalnie 3 planów uchwalonych w danym roku, przy czym jedynie w 2004 r. i 2010 r. nie uchwalono żadnego planu miejscowego, co nie oznacza, że w tym czasie nie prowadzono prac planistycznych (nie zakończonych jednak efektem w postaci uchwalenia i uprawomocnienia się planów). Należy zwrócić uwagę, że gmina posiada jedynie fragmentaryczne pokrycie planami miejscowymi, które nie przekracza 36 % powierzchni gminy. Wśród wszystkich obrębów geodezyjnych znajdujących się w granicach gminy Chojnów pełne pokrycia planami miejscowymi posiadają jedynie obręby:

- Biała,
- Dobroszów,
- Goliszów,
- Jaroszkówka,
- Jerzmanowice,
- Michów (pokrycie 98%).

Niestety wśród obrębów gminy Chojnów aż 6 nie posiada żadnych planów miejscowych a trzy kolejne posiadają jedynie pokrycie szczątkowe.

Parametr przyrostu łącznej powierzchni planów miejscowych obowiązujących na obszarze gminy Chojnów jest niezadawalający i wymaga zintensyfikowania działań w zakresie pokrycia całego obszaru gminy planami miejscowymi. Na dynamikę w sporządzaniu nowych oraz aktualizacji obowiązujących planów miejscowych mają negatywny wpływ przede wszystkim trzy czynniki:

- 1) tryb wyboru wykonawcy prac planistycznych (jednostki projektowej) wynikająca z przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. *Prawo zamówień publicznych* (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 907, z późn. zm.),
- 2) długotrwałość procedur planistycznych wynikająca przede wszystkim z:
 - a) konstrukcji przepisów prawa i jego niestabilności (zmiany przepisów prawa regulujących zasady sporządzania planów miejscowych, w trakcie ich opracowywania),
 - b) ochrony prawa własności i związana z tym partycypację społeczną w procesie tworzenia prawa miejscowego (m.in. protesty i zarzuty składane w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. *o zagospodarowaniu przestrzennym* oraz uwagi składane w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*),
- 3) koszt sporządzenia planu miejscowego i w tym kontekście ograniczone możliwości budżetowe na sporządzanie planów miejscowych.

TABELA 3		ŚRODKI BUDŻETOWE PRZEZNACZANA NA PLANOWANIE PRZESTRZENNE w gminie Chojnów w latach 2010 - 2014		
Rok	Plan [zł]	Wykonania [zł]	Wykonanie [%]	Dochód budżetu z tego wydatki na planowanie przestrzenne
2010	30 601,00	30 600,00	99,67	24 387 703 zł 0,13 %
2011	36 620,00	33 580,54	91,70	22 522 856 zł 0,39 %
2012	107 000,00	23 891,40	22,33	24 218 426 zł 0,44 %
2013	56 862,00	47 482,72	83,51	25 166 559 zł 0,23 %
2014	108 611,00	38 468,15	35,42	28 063 161 zł 0,39 %

Analiza wykazuje, że założone plany budżetowy w zakresie planowania przestrzennego były w realizowany różnie w różnych latach. Wynika to głównie ze specyfiki sporządzania planów miejscowych związanej z dużym udziałem czynników zewnętrznych względem gminy w procedurze planistycznej. Z powodu przedłużających się uzgodnień lub długiej procedury uzyskiwania zgód na zmianę gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie zawsze możliwe jest wypełnienie założeń budżetowych związanych z planami miejscowymi.

Przyjmując 0,5% udział środków finansowych dotyczących planowania przestrzennego w budżecie gminy (przy założeniu dochodów gminy na poziomie 25 mln zł) można założyć przyspieszenie w opracowywaniu i uchwalaniu planów miejscowych na poziomie 3 – 4 planów rocznie (obejmujących całe obrębby).

W sytuacji gdzie na 21 obrębów geodezyjnych:

- 6 obrębów ma praktycznie 100% pokrycie planami (Biała, Dobroszów, Goliszów, Jaroszkówka, Jerzmanowice oraz Michów),
- 4 obrębby mają ok. 50% (pomiędzy 72% a 32%) pokrycie planami (Budziwojów, Konradówka, Krzywa oraz Rokitki),
- 11 obrębów nie posiada żadnych planów, bądź to pokrycie nie przekracza kilku procent (Biskupin, Czernikowice, Gołocin, Groble, Niedźwiedzice, Okmiany, Osetnica, Stary Łom, Strupice, Witków oraz Zamienice),

realizacja objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obszaru całej gminy, przy założeniu uchwalania 3 – 4 planów rocznie, zajmie co najmniej 6 lat.

Biorąc pod uwagę zawilości proceduralne, dynamicznie zmieniające się prawo oraz położenie części gminy w obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Czarnej Wody”, które wymaga szczególnego podejścia do konstrukcji ustaleń planu uwzględniających chroniony obszar, okres ten może się wydłużyć.

Potrzeba sporządzania nowych planów miejscowych wynika nie tylko z potrzeb kreowania i realizowania polityki przestrzennej gminy ale także z potrzeb inwestorów a przede wszystkim inwestorów indywidualnych będących mieszkańcami (bądź potencjalnymi mieszkańcami) gminy Chojnów. Ocena zapotrzebowania na dokumenty planistyczne ze strony mieszkańców wynika wprost z licznych wniosków składanych na piśmie w sprawie zmiany funkcjonalnej przeznaczenia terenów a także liczne zgłaszanych w tym zakresie potrzeb w sposób mniej formalny (telefonicznie, na spotkaniach itp.). Do tego dochodzą także licznie wydawane decyzje o warunkach zabudowy (WZ) na obszarach, na których brak jest planów miejscowych.

Na podstawie ilości wniosków, oszacowanych w poniższej tabeli, o dokonanie zmiany przeznaczenia gruntów (ok. 140 złożonych wniosków obejmujących blisko 180 lokalizacji) można stwierdzić, że występuje potrzeba aktualizacji polityki przestrzennej gminy w zakresie dokumentu kierunkowego jakim jest studium jak i tworzenia nowych aktów prawa miejscowego w postaci planów miejscowych. Zdecydowana większość wniosków dotyczy przeznaczenia pod cele mieszkaniowe. Większość wniosków jest możliwych do rozpatrzenia pozytywnie z uwzględnieniem art. 20 ust. ustawy, w granicach określonych w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów*. Z uwagi na politykę przestrzenną gminy dotyczącą lokalizacji farm wiatrowych, wszystkie wnioski o lokalizację tego typu inwestycji podlegają odrzuceniu.

Aktualnie na obszarze gminy Chojnów w opracowaniu jest (podjęto co najmniej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia mpzp) pięć planów miejscowych:

TABELA 4 WYKAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w opracowaniu			
I.p.	nazwa planu	uchwała Rady Gminy w sprawie przystąpienie do sporządzenia planu	uwagi
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów. (pow. 187,0 ha)	Nr XXIX.175.2012 z dnia 29 listopada 2012 r.	Plan w większości stanowi zmianę obowiązujących mpzp.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu wsi Biała - nieruchomości o numerze ewidencyjnym 204/3, 205 i 208 położonej w obrębie Biała, gm. Chojnów. (pow. 11,9 ha)	Nr XXXIX.257.2013 z dnia 30 sierpnia 2013 r.	Z uwagi na nieznaczny obszar objęty planem, nie ma on znaczenia w bilansie obszarów gminy pokrytych planami.
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów. (pow. 67,6 ha)	Nr XL.267.2013 z dnia 27 września 2013 r.	Plan obejmuje punktowe niezależne obszarowo opracowania w trzech różnych obrębach. Plan nie ma znaczenia w bilansie obszarów gminy pokrytych planami.
4	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rokitki oraz obrębu wsi Zamienice, terenów poeksploatacyjnych kopalni „Rokitki” - nieruchomości o numerze ewidencyjnym 557/2, położonej w obrębie Rokitki, gm. Chojnów (pow. 2,6 ha)	Nr X.50.2015 z dnia 29 maja 2015 r.	Z uwagi na nieznaczny obszar objęty planem, nie ma on znaczenia w bilansie obszarów gminy pokrytych planami.
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla część działki o numerze ewidencyjnym nr 1008/14, położonej w obrębie Konradówka w gminie Chojnów. (pow. 4,8 ha)	Nr XI.58.2015 z dnia 26 czerwca 2015 r.	Z uwagi na nieznaczny obszar objęty planem, nie ma on znaczenia w bilansie obszarów gminy pokrytych planami.

Spośród wyżej wymienionych planów będących w toku, jedynie obszar objęty planem dla wsi Gołaczów posiada znaczącą powierzchnię (ok. 187 ha). Jednak jest to plan sporządzany dla obszaru, który w większości części pokryty jest przez obowiązujący plan. Pozostałe cztery plany obejmują jedynie pojedyncze działki i także w zasadzie obejmują głównie obszary objęte obowiązującymi planami, w związku z czym łącznie z planem dla Gołaczowa pomimo objęcia uchwałami przystąpieniu do sporządzenia mpzp powierzchni blisko 270 ha nie wnoszą one praktycznie żadnej zmiany w zakresie pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi.

TABELA 5 WNIOSKI O ZMIANĘ FUNKCJONALNĄ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW na obszarze gminy Chojnów w latach 2007-2015					
L.p.	Miejscowość	Wnioski o zmianę przeznaczenia gruntów na cel:			Wnioski inne opis
		mieszkaniowe, rekreacyjne, zagrodowe lub mieszkania- usługowe	usługowe lub przemysłowe	inne	
1.	Biała (Kolonia - Kollątaja)	15	1	1	funkcje publiczne
2.	Biskupin	1	1	3	fotowoltaika (x1), rola (x2)
3.	Budziwojów (Dzwonów)	5	-	3	fotowoltaika (x1), świetlica (x2)
4.	Czemikowice	0	1	3	fotowoltaika (x2), farmy wiatrowe (x1)
5.	Dobroszów	14	-	-	-
6.	Goliszów	1	-	-	-
7.	Groble	-	-	1	eksploatacja kruszyw
8.	Jaroszkówka	4	-	-	-
9.	Jerzmanowice	21	-	4	fotowoltaika (x1), farmy wiatrowe (x1), eksploatacja kruszyw (x2)
10.	Konradówka (Gołaczów, Piotrowice)	3	2	3	fotowoltaika (x2), zieleni (x1)
		24	-	-	-
		4	-	-	-
11.	Krzywa	2	-	-	-
12.	Michów	1	-	-	-
13.	Niedźwiedzice	9	2	1	zalesienie
14.	Okmiany	4	2	2	fotowoltaika (x1), farmy wiatrowe (x1), eksploatacja kruszyw (x1)
15.	Osetnica	1	-	2	fotowoltaika (x1), zalesienie (x1)
16.	Pątnów (Gołocin, Pawlikowice)	1	-	2	fotowoltaika (x1), farmy wiatrowe (x1),
17.	Rokitki	18	-	-	-
18.	Stary Łom	2	-	1	fotowoltaika (x1)
19.	Strupice	-	-	-	-
20.	Witków (Witkówek)	5	-	2	farmy wiatrowe (x1), dom parafialny
21.	Zamienice	4	-	-	-
razem:		139	9	28	

Konieczne jest zatem dążenie do całkowitego pokrycia obszaru gminy planami miejscowymi (jak to już wcześniej wskazywano) jako jedynej skutecznej metody zarządzania procesami przestrzennymi zachodzącymi na jej obszarze. Działania w tym zakresie powinny przebiegać sukcesywnie ale przede wszystkim z odpowiednią determinacją, przy uwzględnieniu konieczności aktualizacji w planach miejscowych kierunków polityki przestrzennej zawartych w studium, jako dokumentu wiążącego organy gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

5. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP)

art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

*„Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego,
a w przypadku jego braku - w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.”*

W latach 2007-2014 wydano łącznie 30 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP). Wśród wydanych decyzji część obejmowała kilka obrębów geodezyjnych np.:

- budowa kanalizacji, dec.GIP.6733.5.2013.MH (Michów – Gołaczów),
- budowa linii energetycznej 20kV, dec.GIP.6733.2.2014.MH (Dzwonów-Strupice),
- budowa linii energetycznej 20kV, dec.GIP.6733.3.2014.MH (Osetnica-Krzywa),
- budowa linii światłowodowej, dec.RGG/G/7331/CP-6/2007/08 (Krzywa-Osetnica-Konradówka-Pątnów),
- kanalizacja sanitarna, dec.RGG/G/7331/CP/6/2008 (Budziwojów-Gołocin-Pawlikowice).

TABELA 6		DECYZJE LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO (LICP) na obszarze gminy Chojnów w latach 2007-2014		
L.p.	Miejscowość	Decyzje o ustaleniu warunków lokalizacji inwestycji celu publicznego (LICP):		
		wodociągi i kanalizacja	energetyka	Inne
1.	Biała (Kolonja - Kołtąta)	-	-	-
2.	Biskupin	-	2	-
3.	Budziwojów (Dzwonów)	1	1	-
4.	Czemikowice	1	-	1
5.	Dobroszów	-	-	-
6.	Goliszków	-	-	-
7.	Groble	-	1	-
8.	Jaroszkówka	-	-	-
9.	Jerzmanowice	-	-	-
10.	Konradówka (Gołaczów, Piotrowice)	-	-	1
		1	-	-
		-	-	-
11.	Krzywa	1	-	2
12.	Michów	1	-	-
13.	Niedźwiedzice	-	-	-
14.	Okmiany	2	-	2
15.	Osetnica	2	3	3
16.	Pątnów (Gołocin, Pawlikowice)	2	2	1
17.	Rokitki	1	-	-
18.	Stary Łom	-	1	1
19.	Strupice	-	1	-
20.	Witków (Witkówka)	-	1	1
21.	Zamienice	2	-	1

Większość decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych w analizowanym okresie dotyczyła infrastrukturalnych inwestycji liniowych. Spośród decyzji LICP o nieliniowym charakterze można wyróżnić trzy zadania o charakter społecznym:

- budowa świetlicy w miejscowości Witków,
- budowa świetlicy w miejscowości Zamienice,
- budowa mieszkań socjalnych w zabudowie szeregowej w Okmianach.

6. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (WZ)

art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, [...] wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.”

TABELA 7		DECYZJE O USTALENIA WARUNKÓW ZABUDOWY (WZ) na obszarze gminy Chojnów w latach 2007-2015		
L.p.	Miejscowość	Decyzje o warunkach zabudowy (WZ)		Uwagi
		mieszkaniowe, rekreacyjne, zagrodowe lub mieszkaniowo-usługowe	inne	
1.	Biała(Kolonia - Kołataja)	-	-	pełne pokrycie planami
2.	Biskupin	18	4	-
3.	Budziwojów (Dzwonów)	2	1	-
4.	Czemikowice	42	4	pokrycie planami < 1%
5.	Dobroszów	-	-	pełne pokrycie planami
6.	Goliszów	-	-	pełne pokrycie planami
7.	Groble	7	-	
8.	Jaroszówka	-	-	pełne pokrycie planami
9.	Jerzmanowice	-	-	pełne pokrycie planami
10.	Konradówka (Gołaczów, Piotrowice)	-	-	blisko 50% pokrycie planami
		-	-	
		-	-	
11.	Krzywa	1	1	-
12.	Michów	3	1	-
13.	Niedźwiedzice	23	1	brak planów
14.	Okmiany	22	9	pokrycie planami ok. 9%
15.	Osetnica	16	5	pokrycie planami ok. 6%
16.	Pątnów (Gołocin, Pawlikowice)	18	3	pokrycie planami < 1%
17.	Rokitki	10	3	-
18.	Stary Łom	12	1	brak planów
19.	Strupice	4	2	brak planów
20.	Witków (Witkówek)	17	11	brak planów
21.	Zamienice	36	9	pokrycie planami ok.39%
razem:		231	55	

Największa ilość decyzji o warunkach zabudowy dotyczyła przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej (budowa, rozbudowa, adaptacja) i znacznie przekracza 200, natomiast decyzje dotyczące inwestycji innych niż mieszkaniowych stanowią ok. 20% wszystkich wydanych decyzji.

Z kolei największa koncentracja decyzji o warunkach zabudowy dla funkcji mieszkalnych (powyżej 20 decyzji) dotyczy miejscowości: Czernikowice, Niedźwiedzice, Okmiany i Zamienice.

Zagospodarowanie terenu opierające się wyłącznie na ustalaniu warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnych nie może gwarantować spójności tych działań z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w studium. Ponadto decyzje (jako narzędzia służące realizacji polityki przestrzennej) mają znacznie ograniczoną funkcjonalność w stosunku do planów miejscowych. Z jednej strony np. wiele form ochrony może być wprowadzanych wyłącznie w planach miejscowych. Natomiast z drugiej strony dla wielu pozytywnych (pożądanych) dla gminy funkcji nie można, z uwagi warunki formalne art. 61 ust. 1 ustawy, określić warunków zabudowy w trybie decyzji. W odróżnieniu od decyzji ustalającej warunki zabudowy, plan miejscowy obejmuje całokształt zagadnień związanych z realizowaniem polityki przestrzennej i ochroną ładu przestrzennego, pozostając w ścisłym związku z wyznaczonymi w studium kierunkami polityki przestrzennej gminy. Tylko za pomocą planu można wprowadzić spójny system ustaleń, nakazów, zakazów i ograniczeń, posiadający szerszy kontekst obszarowy niż umożliwia to decyzja o warunkach zabudowy.

Analiza wykazała, że na obszarach, na których brak jest planów miejscowych również prowadzona jest działalność inwestycyjna, w związku z czym występuje zapotrzebowanie na dokumenty planistyczne ustalające warunki zabudowy. Dlatego z punktu widzenia prowadzenia spójnej polityki przestrzennej na terenie gminy niezbędne jest sporządzenie planów miejscowych, szczególnie dla obrębów Czernikowice, Witków, Okmiany i Zamienice. Uchwalenie planów miejscowych pozwoli gminie na kontrolę i skoordynowanie aktywności inwestycyjnej z polityką przestrzenną wyrażoną w dokumencie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów*, który z uwagi na art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinien być podstawowym dokumentem w kreowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju na obszarze gminy.

7. Podsumowanie i wieloletni program sporządzania planów miejscowych

Analiza studium z 1999 r. wraz z jego punktowymi aktualizacjami pod kątem aktualnych wymagań prawnych wskazuje na częściowy brak ustaleń wynikających z art. 10 ustawy. Jednakże w tym zakresie nie skutkuje to obowiązkiem sporządzenia zmiany studium. Dostosowanie do przepisów ustaw zostanie przeprowadzone przy kolejnej edycji studium. Analogiczna sytuacja ma odniesienie do planów miejscowych uchwalonych przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które w dużej części nie wypełniają przepisów art. 15 ustawy. Przy czym podobnie jak w odniesieniu do studium mogą one nadal funkcjonować w obrocie prawnym. Ustalenia tych planów pozwalają na realizację inwestycji zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego. Jednocześnie plany sporządzone pod rządami obowiązującej ustawy *opizp* należy ocenić jako zgodne z obowiązującym prawem.

Z analizy dostępnych materiałów (studium, plany miejscowe, decyzje lokalizacji celu publicznego, decyzje o warunkach zabudowy oraz składane wnioski) należy jednakże stwierdzić, że polityka gminy w zakresie gospodarki przestrzennej wymaga zdecydowanych działań. Brak pełnego pokrycia planami miejscowymi (ok. 2/3 powierzchni gminy nie posiada planów miejscowych) nie sprzyja, a co najmniej utrudnia, wypełnianie dążenia gminy do osiągnięcia ładu przestrzennego z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju.

Znaczna ilość wydawanych decyzji o ustalenie warunków zabudowy (WZ) świadczy o zapotrzebowaniu społecznym na realizację inwestycji na obszarze gminy. W bardzo dużej mierze są decyzje wydawane w sprawach indywidualnych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Konieczność uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy niejednokrotnie wydłuża niepotrzebnie procesy inwestycyjne. Oczywiście z uwagi na złożoność procesu sporządzenia planu miejscowego oraz koszty opracowania planów miejscowych trudno będzie uzyskać pełne pokrycie gminy planami w okresie jednej kadencji Rady Gminy. Dlatego też niezbędnym jest ustalenie **wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych** i konsekwentne jego realizowanie.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych w przypadku Gminy Chojnów opiera swoje założenia przede wszystkim na potrzebie dążenia do objęcia planami miejscowymi całego obszaru gminy. Kolejność opracowania planów wynika w zasadzie ze struktury pokrycia planami miejscowymi, składanymi wnioskami o zmianę przeznaczenia gruntów oraz wydawanych ilości decyzji o warunkach zabudowy. Program podzielono na cztery grupy w zależności od aktualnej potrzeby sporządzenia planu dla konkretnego obrębu:

1) Obręby do objęcia planami w pierwszej kolejności (obszary bez planów lub z planami szcątkowymi i największą ilością wniosków bądź decyzji o warunkach zabudowy):

- Czernikowice,
- Okmiany (objęte planem w „starej” procedurze),
- Witków,
- Zamienice (objęte planem w „starej” procedurze).

2) Obręby do objęcia planami w drugiej kolejności (obszary bez planów lub z planami szcztątkowymi i stosunkowo niewielką ilością wniosków i wydanych decyzji):

- Pątnów (Gołocin, Pawlikowice),
- Niedźwiedzice,
- Osetnica,
- Stary Łom.

3) Obręby do objęcia planami w trzeciej kolejności (obszary bez planów lub z niewielkim pokryciem planami ze stosunkowo niewielką ilością wniosków i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy):

- Biskupin,
- Budziwojów,
- Konradówka (Gołaczów, Piotrowice) – można rozważyć objęcie osobnymi planami poszczególne miejscowości),
- Krzywa (objęta planem w „starej” procedurze),
- Rokitki.

4) Obręby do objęcia planami w ostatniej czwartej kolejności (obszary ze 100% bądź blisko 100% pokryciem planami):

- Biała ,
- Dobroszów,
- Goliszów ,
- Jaroszkówka ,
- Jerzmanowice,
- Michów.

Biorąc pod uwagę procedurę sporządzenia planu miejscowego określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* a także zakres merytoryczny planu wynikający z art. 15 oraz w kontekście art. 16 ust 1 ustawy zasadnym może być podzielenie danego obrębu na kilka mniejszych planu (np. na poszczególne miejscowości) lecz przy zachowaniu zasady, że priorytetem jest dążenie do pełnego pokrycia planami każdego obrębu geodezyjnego.

Wieloletni program sporządzania planów miejscowych powinien być weryfikowany co najmniej raz w roku budżetowym. Weryfikacja roczna ma za zadanie:

- po pierwsze bieżącą kontrolę realizacji planów miejscowych,
- po drugie niezbędne zmiany w zakresie priorytetów objęcia danego obrębu planem miejscowym z uwagi na potrzeby samorządu gminnego potrzeb społecznych i gospodarczych oraz możliwości budżetowych gminy.

8. Załączniki graficzne.

- A. gmina Chojnów - obszary objęte planami miejscowymi
- B. gmina Chojnów - wnioski o zmianę przeznaczenia na tle obszarów pokrytych planami
- C. gmina Chojnów - decyzje o warunkach zabudowy "LICP" oraz "WZ"

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec


RADA GMINY
CHOJNÓW

ul. Fabryczna 1

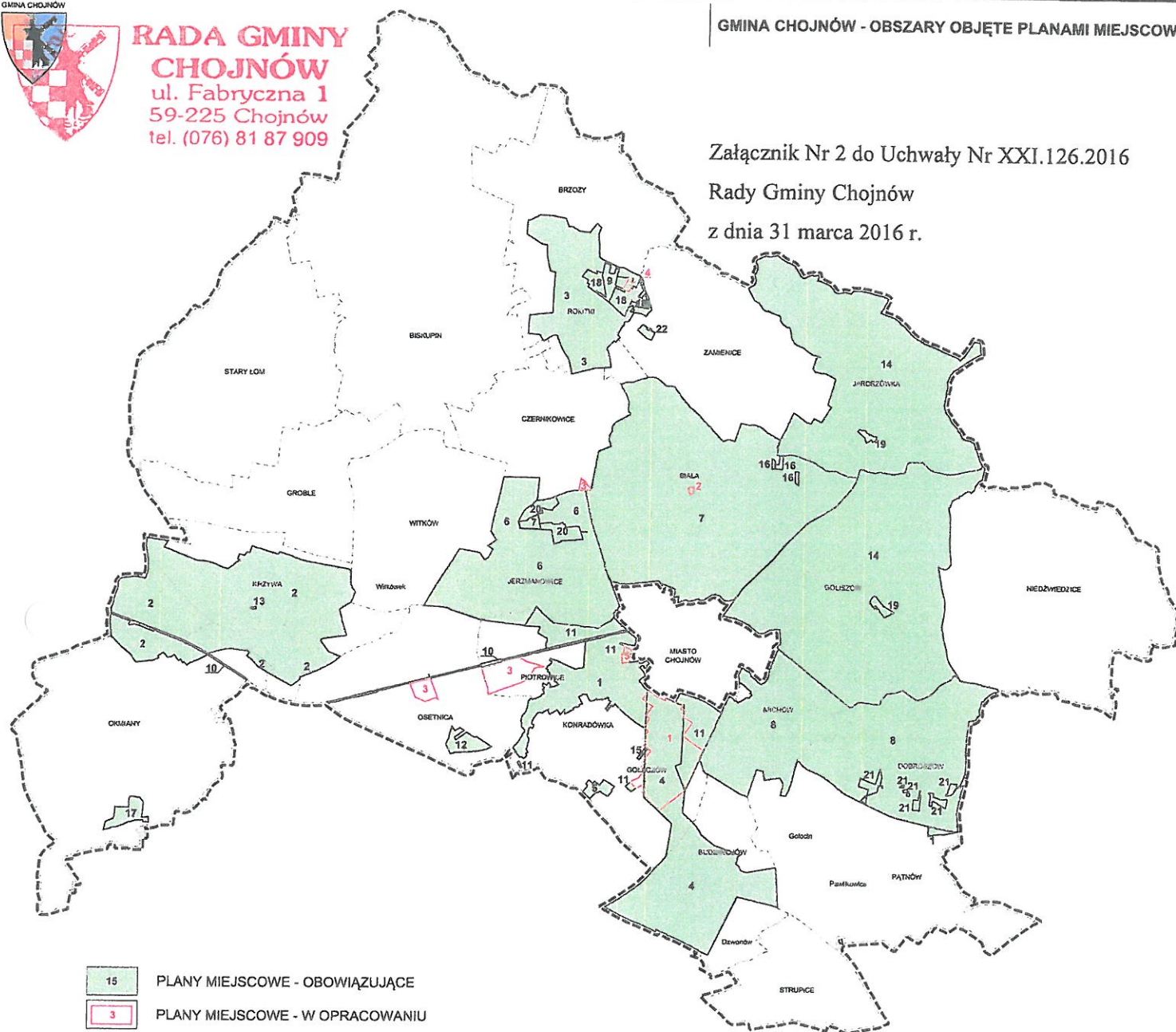
59-225 Chojnów

tel. (076) 81 87 909

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI.126.2016

Rady Gminy Chojnów

z dnia 31 marca 2016 r.



Załącznik A

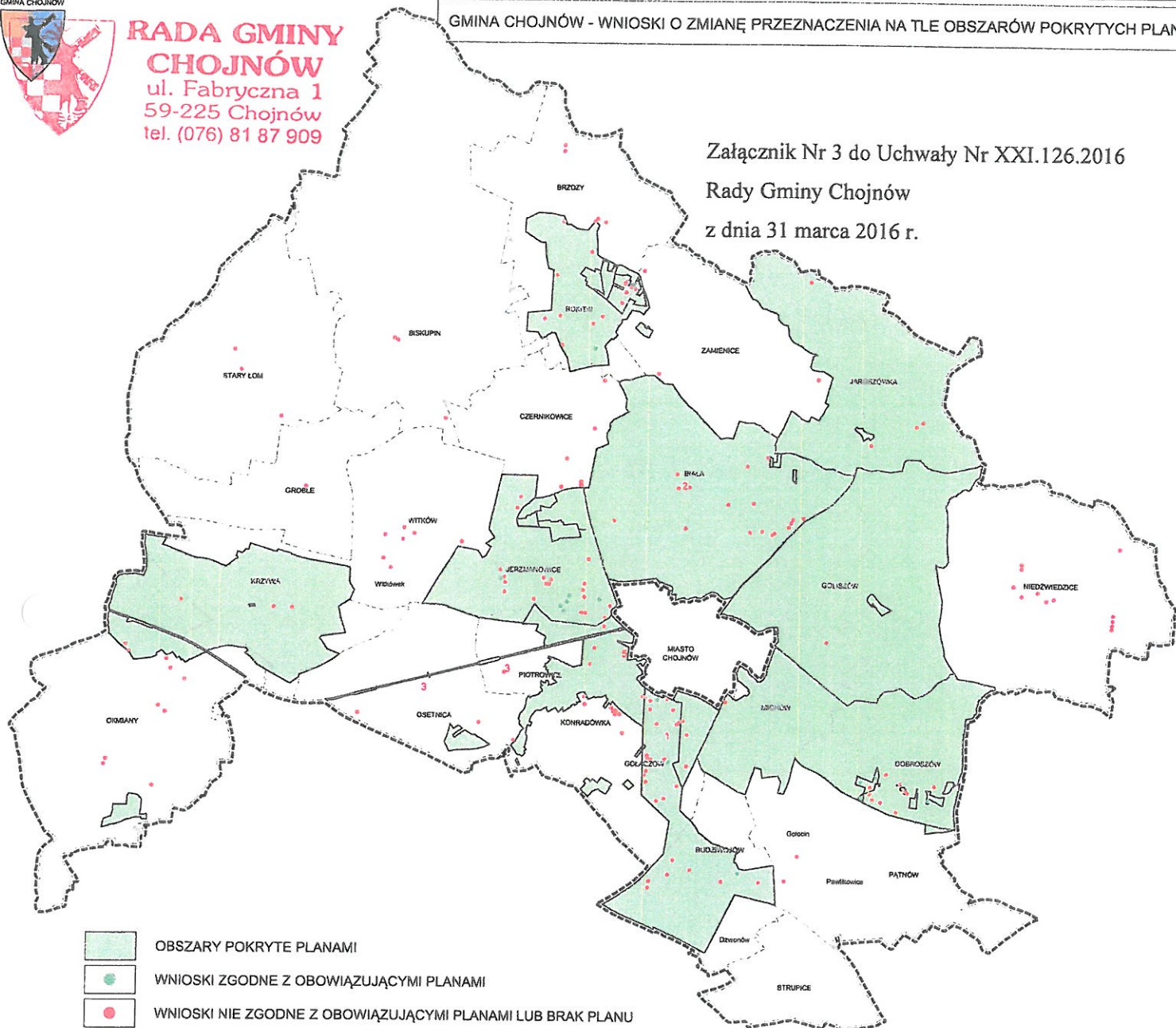
 PRZEWODNICZĄCY RADY
 Bogdan Styrkowiec



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

GMINA CHOJNÓW - WNIOSKI O ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA TLE OBSZARÓW POKRYTYCH PLANAMI

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI.126.2016
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 marca 2016 r.



Załącznik 3

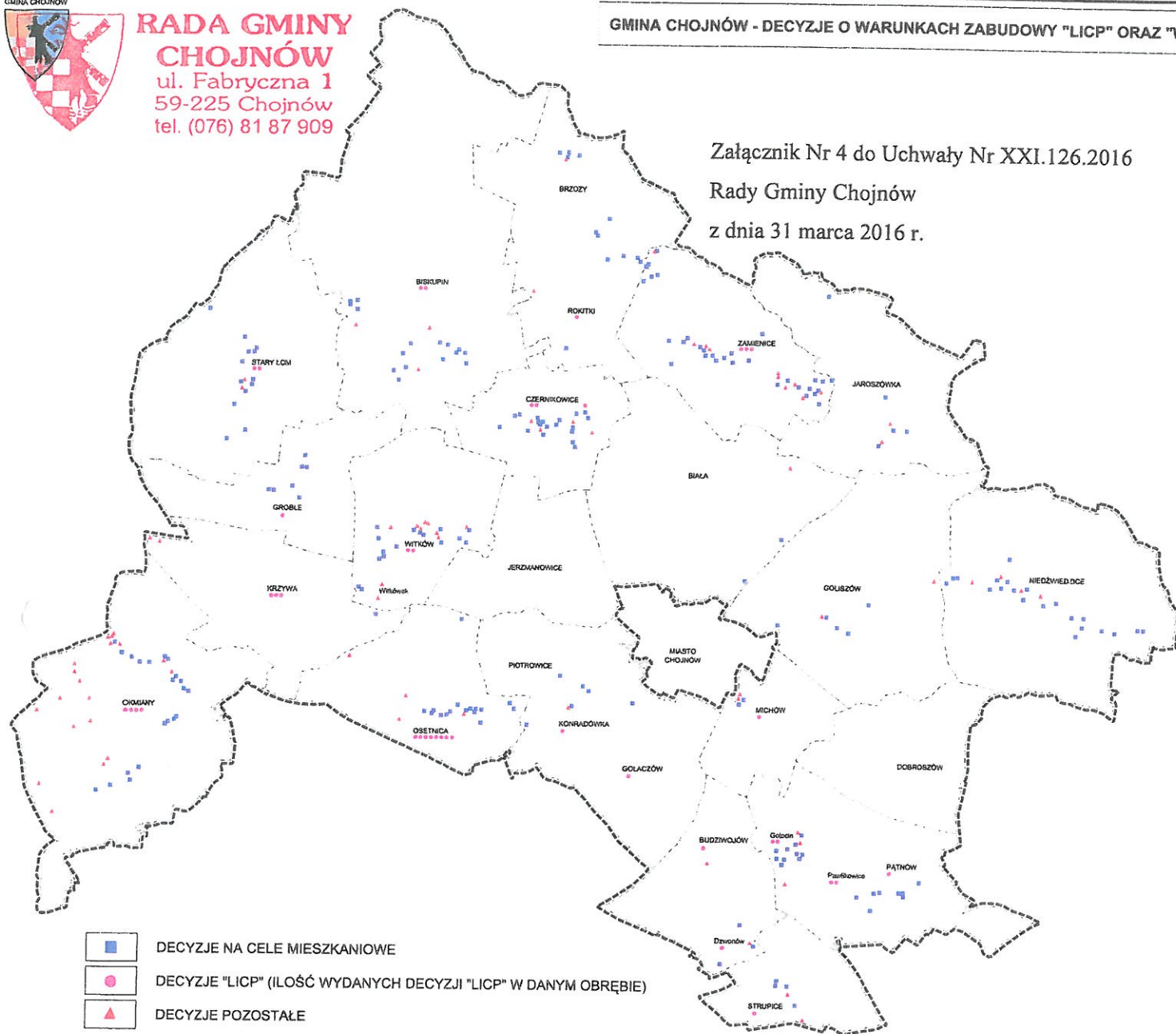
PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

GMINA CHOJNÓW - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY "LICP" ORAZ "WZ"

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI.126.2016
Rady Gminy Chojnów
z dnia 31 marca 2016 r.



ZALĄCZNIK 4

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bogdan Styrkowiec