

z dnia 31 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu  
Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XL.267.2013 z dnia 27 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, Gm. Chojnów, stwierdzając że plan nie narusza "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów", przyjętego Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI.157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., Rada Gminy Chojnów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1 Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Czernikowice, Konradówka, Osetnica w gminie Chojnów, zwanego dalej „planem”, wraz z:

- 1) rysunkiem planu, w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1a, 1b, 1c i będącym integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie ewidencyjnej w skali 1:1000;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym cyfry oznaczają numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez wszystkie budynki zrealizowane na danej działce, liczoną w ich obrysie zewnętrznym;

- 11) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu miejscowego, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki budowlanej.

**§ 3. 1. Plan określa:**

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Ze względu na brak konieczności wprowadzenia ustaleń w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu wynikają z przepisów odrębnych lub są elementami informacyjnymi.

**§ 5.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **ES** – teren infrastruktury technicznej – energetyka słoneczna;
- 2) **R** – teren rolny.

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

- 1) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, a ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- a) tymczasowe obiekty budowlane, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
  - b) obiekty małej architektury;
- 2) na terenach, na których dopuszcza się zabudowę, obowiązują:
- a) dopuszczenie lokalizowania nośników reklamowych o łącznej powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup> na jeden nośnik reklamowy,
  - b) zakaz podświetlania nośników reklamowych w sposób mogący powodować uciążliwości i oślepienie kierujących poruszających się po drogach publicznych;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 4) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

**§ 7. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:**

- 1) tereny objęte opracowaniem planu, nie są objęte ochroną przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach objętych planem zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) na terenach objętych planem dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakaz, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu na wszystkich terenach;
- 6) zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale.

**§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską lub wymagające ustalenia ochrony konserwatorskiej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w przypadku natrafienia na obiekt o cechach zabytku ustala się sposób postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:**

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, dla której obowiązują:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy mającej pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi;
  - b) zakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzewień;

- 2) strefy kontrolowane od gazociągów o szerokości 1 m, po pół metra od gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, określone w przepisach odrębnych.

**§ 10. 1. Plan ustala obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej z sieci istniejących i projektowanych.**

2. W granicach planu miejscowego dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, produkcyjne i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej;

**4. W zakresie odprowadzania ścieków:**

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;

- 2) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz do wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków, szamba.

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej oraz do rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i zagospodarowanie na działce poprzez infiltrację do warstw wodonośnych gruntu, a w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni terenu biologicznie czynnego działki dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych;
- 3) ustala się obowiązek stosowania metod utwardzania terenu, o jak najniższym stopniu uszczelnienia.

6. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** plan ustala:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

7. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 2) realizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala zaopatrzenie z sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** plan ustala stosowanie urządzeń grzewczych o sprawności nie mniejszej niż 80 % i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń oraz w szczególności wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych do celów grzewczych.

10. Dopuszcza się wydzielenie **dróg wewnętrznych**, w celu umożliwienia dostępu do dróg publicznych, o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

11. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek **zapewnienia miejsc postojowych** na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest planowana inwestycja w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla każdego terenu **ES** w formie garażu lub parkingu terenowego, oraz ustala się:

- 1) minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową poza drogami publicznymi oraz oznaczonymi strefami ruchu i zamieszkania ustala się zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych;

**§ 11. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania** urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania;
- 2) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 pkt 1.

**§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** objętych planem ustala się:

- 1) wielkość działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 17 m;
- 3) kąt położenia granic działki względem pasa drogowego od 70° do 110°

2. Ustalone w ust. 1 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

**§ 13. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi** ustala się ich odbiór na zasadach zawartych w przepisach odrębnych.

**§ 14. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości** położonych w obszarze objętym planem określa się **stawki procentowe** służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30 %.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ES – 3ES** plan ustala przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – energetyka słoneczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, dla której ustala się strefę ochroną w granicach terenów.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się możliwość realizacji:

- 1) zabudowy służącej obsłudze przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 10.
- 2) urządzeń i budowli infrastruktury służącej wykorzystaniu i obsłudze elektrowni słonecznych;
- 3) ogrodzeń;
- 4) dróg wewnętrznych i technicznych;
- 5) parkingów i placów;
- 6) infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80 % powierzchni działki;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20 % powierzchni działki;
- 3) wysokość zabudowy nie większa niż 7 m;
- 4) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,8

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1R-3R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się zabudowy.

### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Bogdan Styrkowiec**

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

**Bogdan Styrkowiec**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU CZERNIKOWICE, KONRADÓWKA, OSETNICA, GM. CHOJNÓW - obręb Czernikowice -

SKALA 1:1000

## Legenda

### Obowiązujące ustalenia planu

- granicę obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granicę stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

### Przeznaczenie terenów

- ES teren infrastruktury technicznej - energetyka słoneczna

### Oznaczenia informacyjne

- wymiarowanie

### OZNACZENIA OGÓLNE

- SYMBOL: DOKŁADNY
- SYMBOL: WSKAZUJĄCY

### OBSEKTY FUNKCYJNE

- 1. teren zabudowy mieszkaniowej
- 2. teren zabudowy usługowej
- 3. teren zabudowy przemysłowej
- 4. teren zabudowy rekreacyjnej
- 5. teren zabudowy sportowej
- 6. teren zabudowy kulturalnej
- 7. teren zabudowy oświatowej
- 8. teren zabudowy administracyjnej
- 9. teren zabudowy usług publicznych
- 10. teren zabudowy usług publicznych
- 11. teren zabudowy usług publicznych
- 12. teren zabudowy usług publicznych
- 13. teren zabudowy usług publicznych
- 14. teren zabudowy usług publicznych
- 15. teren zabudowy usług publicznych
- 16. teren zabudowy usług publicznych
- 17. teren zabudowy usług publicznych
- 18. teren zabudowy usług publicznych
- 19. teren zabudowy usług publicznych
- 20. teren zabudowy usług publicznych

### OZNACZENIA DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI

- 1. linia drogi publicznej
- 2. linia drogi publicznej
- 3. linia drogi publicznej
- 4. linia drogi publicznej
- 5. linia drogi publicznej
- 6. linia drogi publicznej
- 7. linia drogi publicznej
- 8. linia drogi publicznej
- 9. linia drogi publicznej
- 10. linia drogi publicznej
- 11. linia drogi publicznej
- 12. linia drogi publicznej
- 13. linia drogi publicznej
- 14. linia drogi publicznej
- 15. linia drogi publicznej
- 16. linia drogi publicznej
- 17. linia drogi publicznej
- 18. linia drogi publicznej
- 19. linia drogi publicznej
- 20. linia drogi publicznej

### OZNACZENIA DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1. linia energetyki słonecznej
- 2. linia energetyki słonecznej
- 3. linia energetyki słonecznej
- 4. linia energetyki słonecznej
- 5. linia energetyki słonecznej
- 6. linia energetyki słonecznej
- 7. linia energetyki słonecznej
- 8. linia energetyki słonecznej
- 9. linia energetyki słonecznej
- 10. linia energetyki słonecznej
- 11. linia energetyki słonecznej
- 12. linia energetyki słonecznej
- 13. linia energetyki słonecznej
- 14. linia energetyki słonecznej
- 15. linia energetyki słonecznej
- 16. linia energetyki słonecznej
- 17. linia energetyki słonecznej
- 18. linia energetyki słonecznej
- 19. linia energetyki słonecznej
- 20. linia energetyki słonecznej

### OZNACZENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOWEGO

- 1. linia granicy ochronnej
- 2. linia granicy ochronnej
- 3. linia granicy ochronnej
- 4. linia granicy ochronnej
- 5. linia granicy ochronnej
- 6. linia granicy ochronnej
- 7. linia granicy ochronnej
- 8. linia granicy ochronnej
- 9. linia granicy ochronnej
- 10. linia granicy ochronnej
- 11. linia granicy ochronnej
- 12. linia granicy ochronnej
- 13. linia granicy ochronnej
- 14. linia granicy ochronnej
- 15. linia granicy ochronnej
- 16. linia granicy ochronnej
- 17. linia granicy ochronnej
- 18. linia granicy ochronnej
- 19. linia granicy ochronnej
- 20. linia granicy ochronnej

### POZOSTAŁE OZNACZENIA

- 1. linia granicy ochronnej
- 2. linia granicy ochronnej
- 3. linia granicy ochronnej
- 4. linia granicy ochronnej
- 5. linia granicy ochronnej
- 6. linia granicy ochronnej
- 7. linia granicy ochronnej
- 8. linia granicy ochronnej
- 9. linia granicy ochronnej
- 10. linia granicy ochronnej
- 11. linia granicy ochronnej
- 12. linia granicy ochronnej
- 13. linia granicy ochronnej
- 14. linia granicy ochronnej
- 15. linia granicy ochronnej
- 16. linia granicy ochronnej
- 17. linia granicy ochronnej
- 18. linia granicy ochronnej
- 19. linia granicy ochronnej
- 20. linia granicy ochronnej

Załącznik nr 1a  
do uchwały nr .....  
z dnia .....

PRZEWODNICZĄCY RADY  
Bogdan Styrkowiec



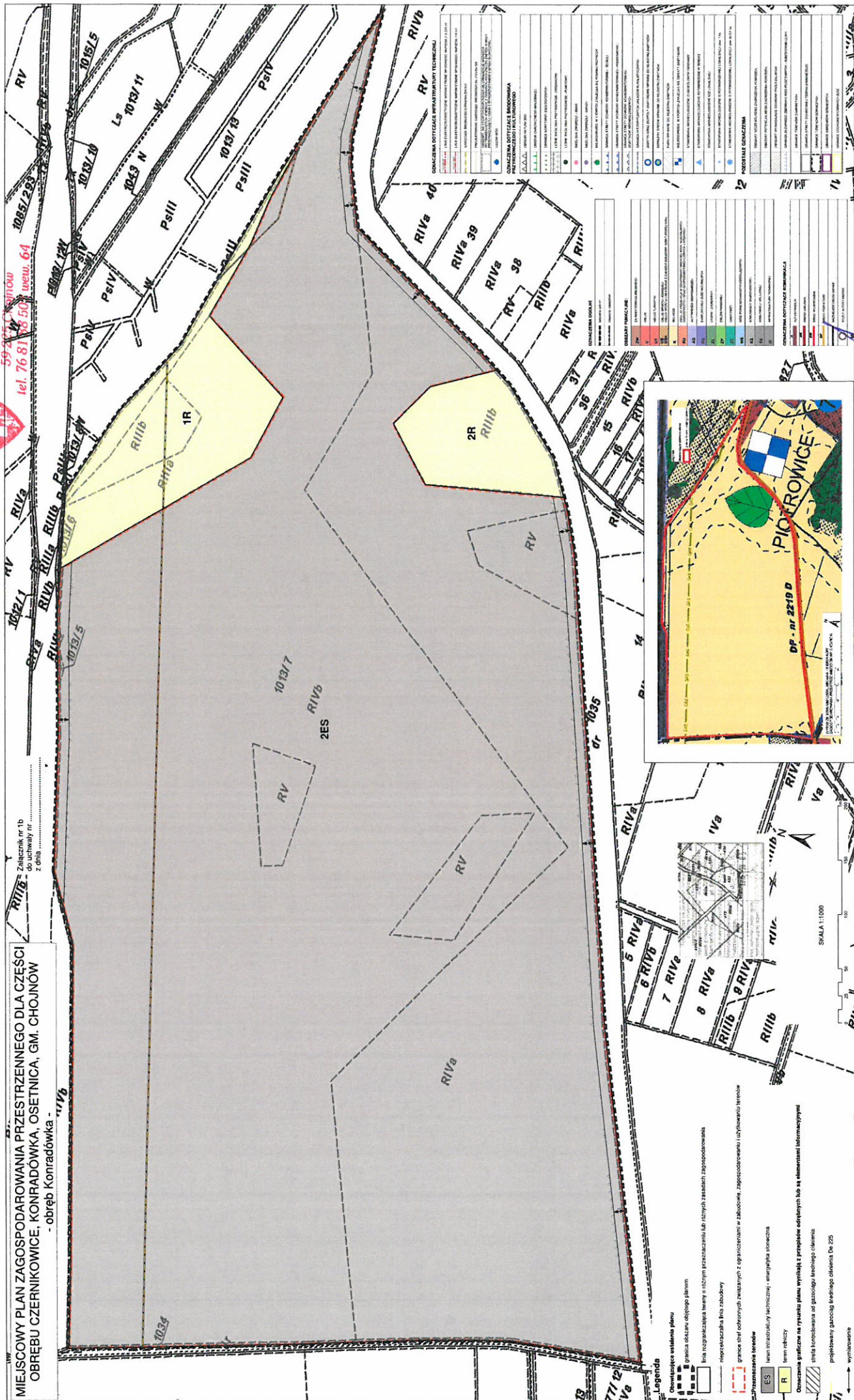
**RADA GMINY  
CHOJNÓW**  
ul. Fabryczna 1

59-225 Chojnow  
1.768188.509 wew 64

Załącznik nr 1b

140  
Z.2.  
EJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI

OBREBU CZERNIKOWICE, KONRADÓWKA, OSETNICA, GM. CHOJNÓW  
- obreb Konradówka -



PRZEWODNICZĄCY RADY

**Bohdan Sturkowiec**



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla**  
**części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 17 pkt. 12 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) nie rozpatruje się uwag w związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Bogdan Styrkowiec*

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębach Czernikowice, Konradówka, Osetnica w gminie Chojnów nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Bogdan Stykowiec*

**Uzasadnienie do uchwały  
w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów**

Przedmiotowa uchwała, wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr XL.267.2013 Rady Gminy Chojnów z dnia 27 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów, zwanego dalej „projektem planu miejscowego”.

„Projekt planu miejscowego” został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy. W projekcie nie uwzględniono:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

gdyż powyższe nie występują, a zmiany są niewielkie. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada zmianę przeznaczenia terenów na tereny infrastruktury technicznej - energetyka słoneczna oraz tereny rolne. Ponadto z tych samych powodów plan nie zawiera poniżej wskazanych elementów fakultatywnych, wskazanych w art. 15 ust. 3 uchwały, tj:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a;
- 4a) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4b) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

**PRZEWODNICZĄCY RADY**  
**Bogdan Styrkowiec**

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1a, 1b, 1c, będący integralną częścią planu;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Chojnów Nr XXVI.157.2016 z dnia 26 sierpnia 2016 r., zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar opracowania obejmuje nieruchomości w obrębach Czernikowice, Konradówka, Osetnica, o łącznej powierzchni ok. 67,6 ha w gminie Chojnów, która wchodzi w skład powiatu legnickiego, w województwie dolnośląskim. Gmina Chojnów położona jest na północny - zachód od miasta Legnicy.

#### 1. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

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

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załącznikach. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostały spełnione poprzez zawarte w §15 zapisy ustalające między innymi wysokość zabudowy czy kąty nachylenia dachów.
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostały spełnione poprzez zawarte w §7 zapisy.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały spełnione poprzez zawarte w §8 zapisy.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały spełnione poprzez zawarte w §7 i §8 zapisy.
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostały spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie
- 7) prawa własności – zostały spełnione poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną. Ustalane w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem

istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;

- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeb interesu publicznego – ustalenia planu nie odnoszą się bezpośrednio do potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały spełnione poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy.
- 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 dniu 14.11.2013 r. ogłoszenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Chojnów, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. W wyznaczonym 21 dniowym terminie żaden wniosek nie został złożony. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zapewniono ponownie możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone w dniu 20.01.2017 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do 20.02.2017 r. W dniu 3.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna w siedzibie Urzędu Gminy Chojnów. Termin składania wniosków i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyznaczono na 6.03.2017 r. W ustalonym terminie składania uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych.
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również 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 poprzez zawarte w §10 uchwały zapisy.

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 udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie

składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowywanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
  - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego.
2. 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.

Gmina dokonała oceny Studium i planów miejscowych uchwałą Nr XXI.126.2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Chojnów.

Przystępując do sporządzenia przedmiotowego planu Rada Gminy spełniała zapisy określone w analizie i ocenie, stanowiącej podstawę do podjęcia przywołanej uchwały.

Projekt planu realizuje zalecenia wskazane w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w którym oparto swoje założenia na potrzebie dążenia do objęcia planami miejscowymi całego obszaru gminy. Zgodnie z zapisami rozdziału 7 ww. analizy i oceny, obręb na którym zlokalizowany jest obszar opracowania znajduje się w przedstawionym programie od objęcia planami.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych przewyższą wydatki związane z realizacją celu publicznego. Należy jednak podkreślić, że zagospodarowanie terenu będzie skutkowało dla gminy wieloma innymi korzyściami. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, realizacja dróg i budowa infrastruktury będą motorem aktywizującym okolicznych przedsiębiorców do dalszego rozwoju. Z pewnością w wyniku rozwoju działalności gospodarczej gmina winna spodziewać się większych wpływów z podatków. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego na tym terenie należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Optymalne wykorzystanie przestrzeni gminnej przedstawione w miejscowym planie zagospodarowania to również korzyści, których nie można w jednoznaczny sposób oszacować i wycenić.

Reasumując wydaje się, iż całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla gminy korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w projekcie planu powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna.

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

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały w sprawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 27.09.2013 r. Wójt Gminy Chojnów ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynęły wnioski „indywidualne”, natomiast wpłynęły 7 wnioski przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. W trakcie sporządzania projektu planu zostały szczegółowo rozpatrzone złożone wnioski oraz przygotowane wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został przedłożony Gminnej Komisji Urbanistycznej do zaopiniowania a następnie do pozostałych 6 instytucji opiniujących i 16 uzgadniających. Na przedłożony do zaopiniowania projekt planu w ustalonym 14 dniowym terminie odpowiedziała 1 instytucja opiniująca i 8 uzgadniających (w tym trzy po terminie). Po uzyskaniu opinii przygotowano wniosek rolno o zmianę przeznaczenia na cele 14,2821 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, które w sporządzanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów, przeznacza się pod: tereny infrastruktury technicznej – energetyka słoneczna wraz ze strefą ochronną. W decyzji

Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 12 grudnia 2016 r. nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia terenów na cele nierolnicze. W związku z negatywną decyzją ministra zmieniono przeznaczenie wnioskowanych gruntów klasy III w całości na tereny rolne.

W dniu 20.01.2017 r. zostało umieszczone ogłoszenie, zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 30.01.2017 r. do dnia 20.02.2017 r. projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu określono termin na składanie uwag i wniosków, który został ustalony do dnia 06.03.2017 r. Dyskusję publiczną zaplanowano na 3.02.2017 r. w Urzędzie Gminy Chojnów. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi od osób fizycznych.

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

Obszar opracowania obejmuje obręb Czernikowice, Konradówka, Osetnica, gm. Chojnów, która wchodzi w skład powiatu legnickiego, w województwie dolnośląskim - zajmujące łącznie powierzchnię ok. 69,24 ha.

Zmiany w zagospodarowaniu obejmują zmiany funkcjonalne i przestrzenne w istniejącym zagospodarowaniu, które są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Należy również pamiętać, iż zapisy wprowadzone w miejscowym planie są spójne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zakłada przeznaczenie 53,29 ha pod teren infrastruktury technicznej – energetyka słoneczna - **ES**, oraz 14,25 ha pod teren rolny - **R**.

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 Szyrkowiec*