

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Konradówka, 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Konradówka, gm. Chojnów

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale nr VII.32.2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Konradówka, gm. Chojnów, zwanego dalej „projektem zmiany 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 realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów, uchwalonego Uchwałą Nr XLVII.327.2022 z dnia 1 lutego 2022 r., wraz ze zmianami, 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. Z terenów pod elektrownie słoneczna wyłączono grunty klasy RIII.
- 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 zostanie przekazany Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojskowego 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 19.11.2024 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, w wyznaczonym terminie wpłynęło 9 wniosków. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu zostanie zapewniony ponowny udział społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie ogłoszenia/obwieszczenia oraz zapewnienie możliwości składania uwag i ustaloną dyskusję publiczną;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych– zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Z dyskusji publicznej, o której mowa w art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zostanie sporządzony protokół, który następnie będzie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chojnów. 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;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – projekt zostanie 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 obejmuje tereny przeznaczone pod rolnictwo;

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 wraz ze zmianami, uchwalonego Uchwałą Nr LXXII.477.2023 Rady Gmina Chojnów z dnia 21 czerwca 2023 r., wskazano jednak na możliwość zmiany zgodnie z nowymi wytycznymi, aktualnymi przepisami prawa bądź też potrzebami mieszkańców czy inwestorów.

W kontekście planów miejscowych wykazano....., 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 o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego w dniu 30.08.2024 r. Wójt Gminy Chojnów ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 11.12.2024 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, oraz wnioski „indywidualne” od osób prywatnych. Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone.

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

Granica zmiany planu obejmuje obręb ewidencyjny: Konradówka. 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 energii elektrycznej, poprzez panele fotowoltaiczne. Spełnienie oczekiwań przyczyni się zatem do rozwoju gospodarczego gminy oraz wykorzystania posiadanego potencjału.

Ustalenia szczegółowe planu w większości sprowadzają się do zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych na tereny elektrowni słonecznej oraz wyznaczenia dróg umożliwiających dojazd do elektrowni. Przeznaczenia obejmują:

- 1) teren elektrowni słonecznej – **PEF (1PEF-3PEF)**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN (1RN)**;
- 3) teren drogi lokalnej – **KDL (1KDL-2KDL)**.

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.

Z up. Wójta
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska