

**UCHWAŁA NR XLIV/215/21
RADY MIEJSKIEJ CHOJNOWA**

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania
przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) i art. 14 ust. 1, 2 i 4 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Miejska Chojnowa uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów, uchwalonych uchwałami Rady Miejskiej Chojnowa nr IV/34/98 z dnia 30 grudnia 1998 r., nr XLVI/222/2002 z dnia 30 stycznia 2002 r., nr XX/88/04 z dnia 28 stycznia 2004 r. oraz nr IX/41/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

2. Granice obszaru objętego zmianami planu miejscowego, określają załączniki graficzne o numerach od 1 do 5 do niniejszej uchwały.

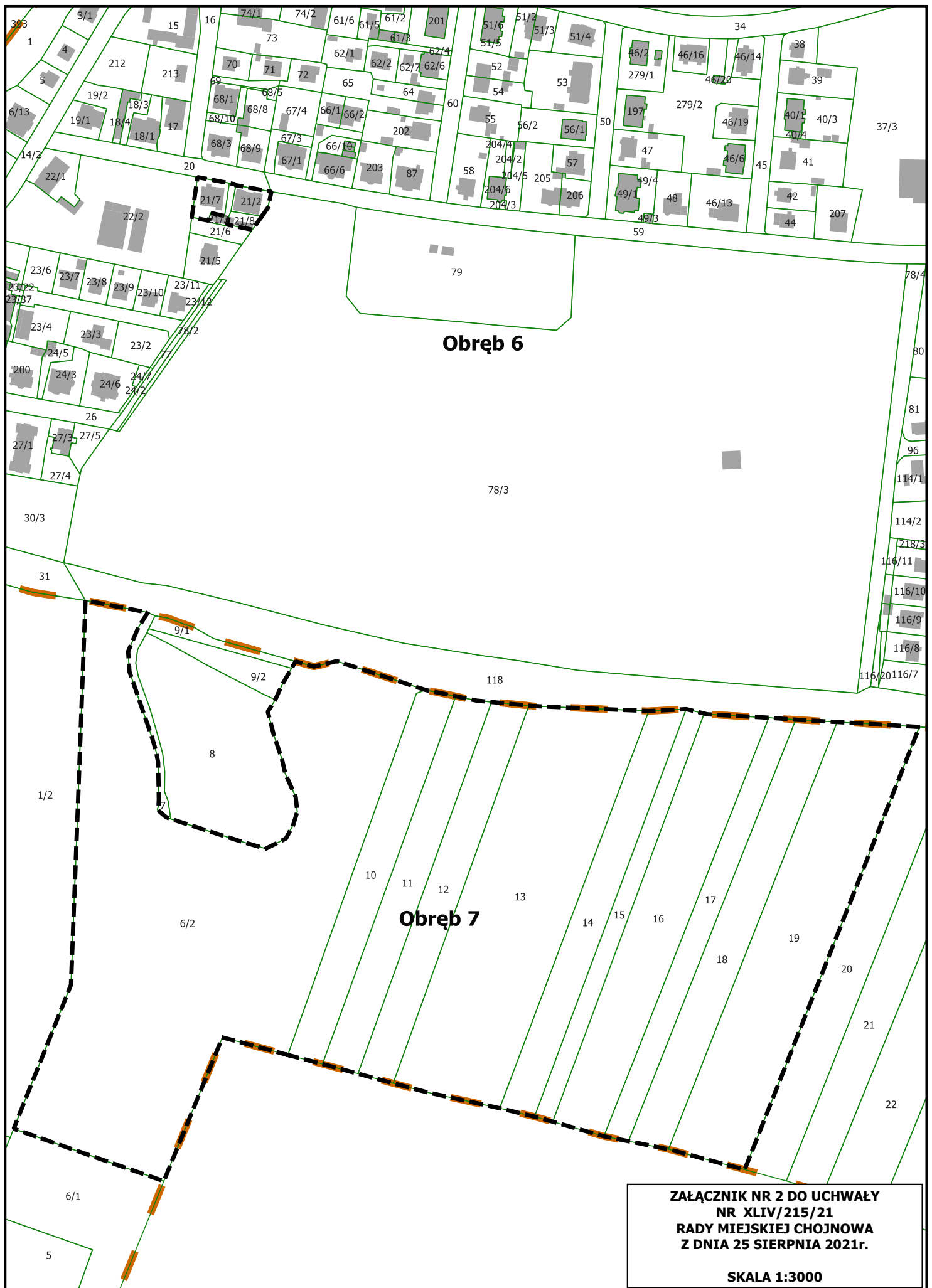
§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnowa.

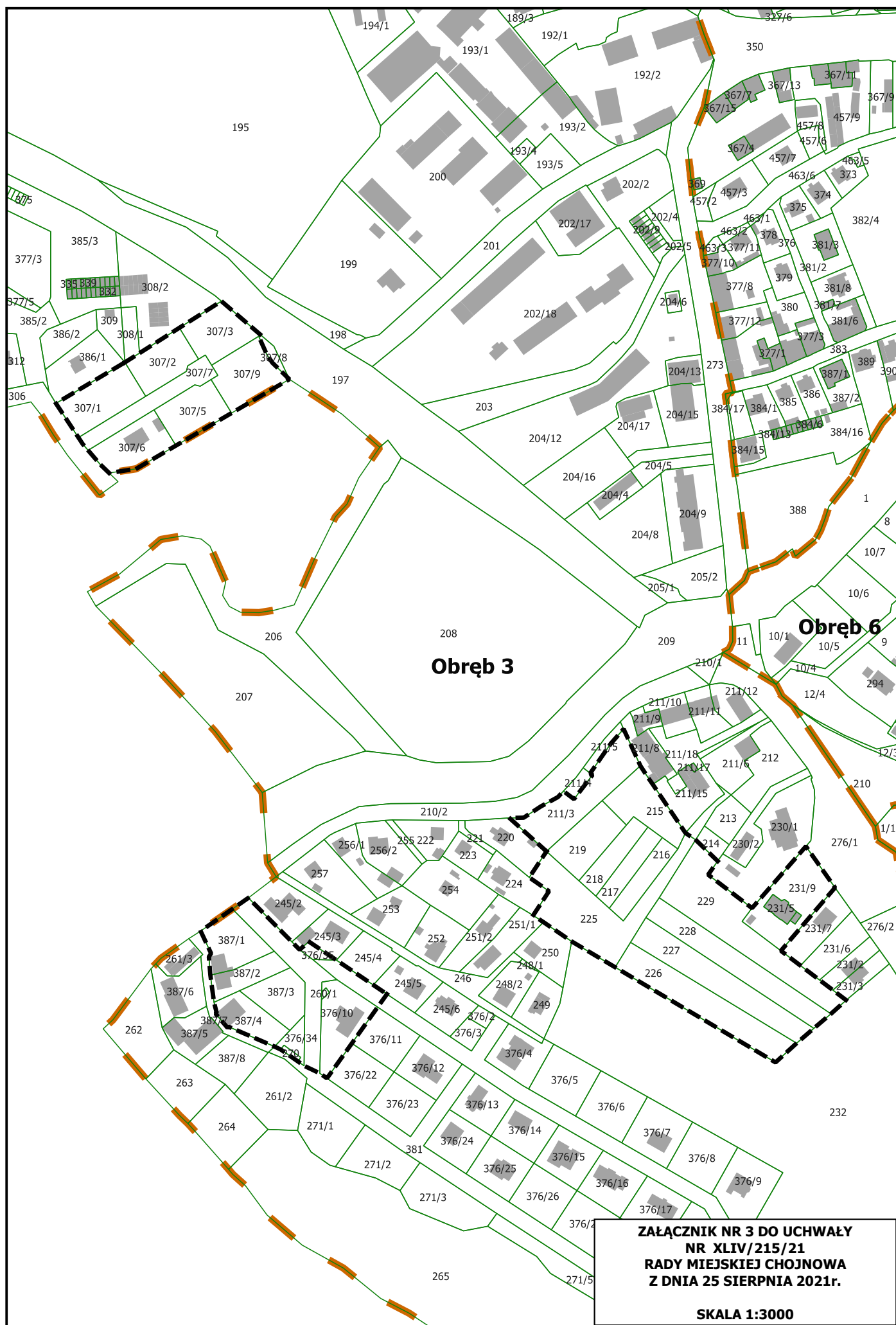
§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Chojnowie.

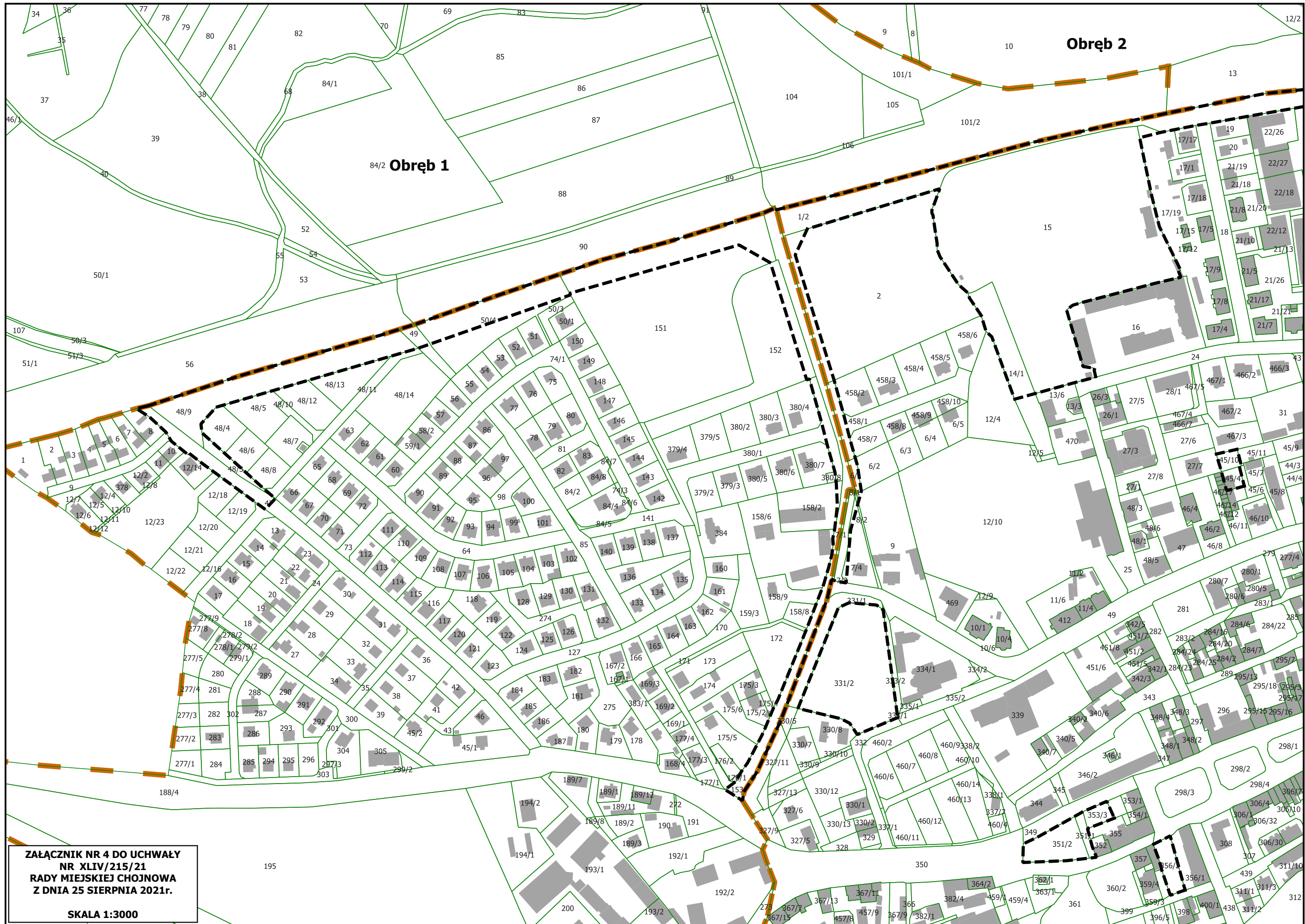
Przewodniczący Rady
Miejskiej Chojnowa

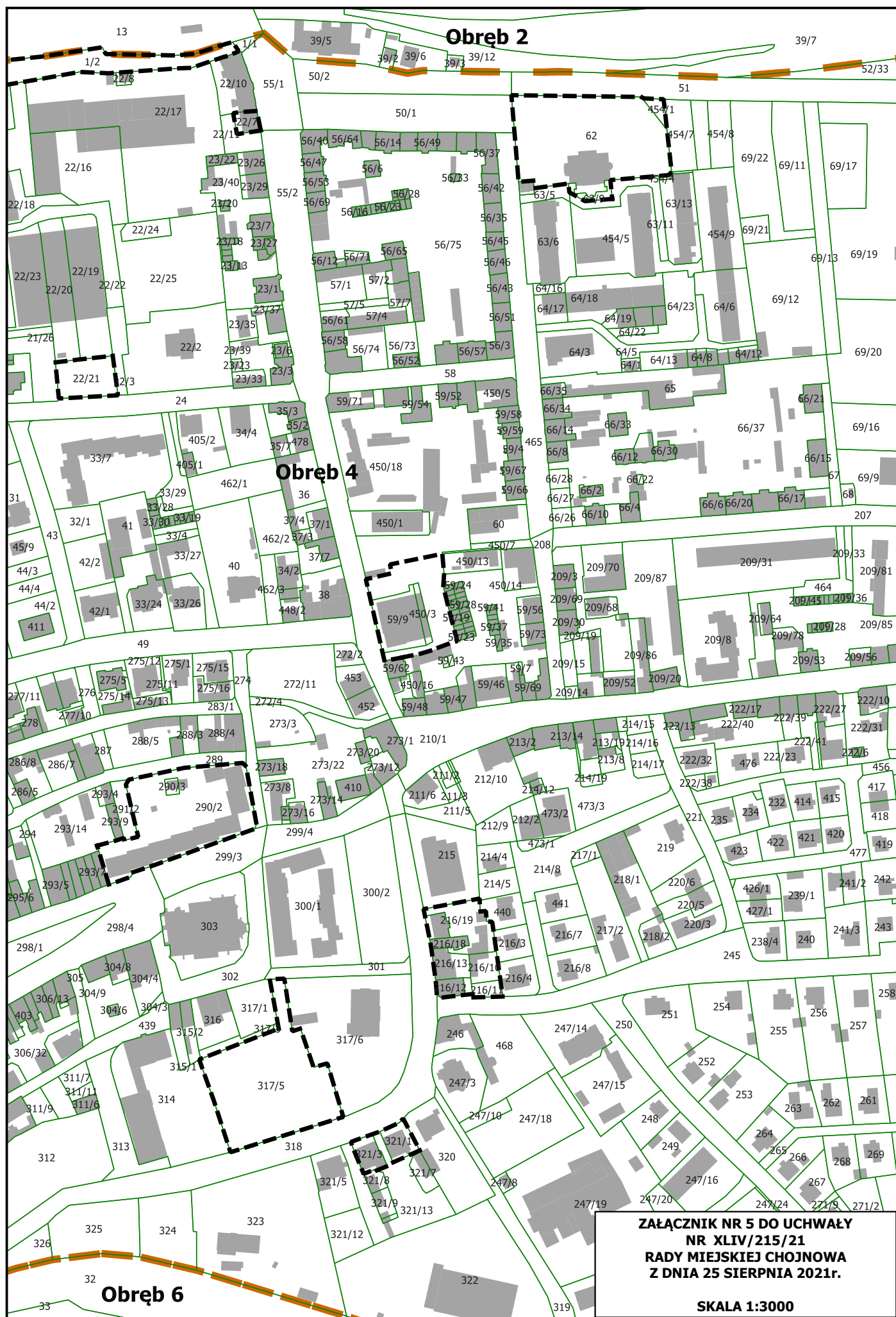
Jan Skowroński











UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIV/215/21 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów

Tereny proponowane do objęcia zmianami posiadają pokrycie planistyczne w postaci obowiązujących planów miejscowych uchwalonych przez Radę Miejską Chojnowa uchwałami: nr IV/34/98 z dnia 30 grudnia 1998 r., nr XLVI/222/2002 z dnia 30 stycznia 2002 r., nr XX/88/04 z dnia 28 stycznia 2004 r. oraz nr IX/41/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r.

W latach od 2017 do 2021 do tutejszego Urzędu wpływały kolejne wnioski o zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych, obejmujące zarówno pojedyncze działki jak i ich całe kompleksy. Tereny objęte wnioskami rozproszone są na obszarze w granicach administracyjnych miasta. Dnia 7 kwietnia 2021 r. zestawienie obejmujące 31 wniosków zostało przedłożone do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie. W wyniku uwzględnienia opinii MKUA z dnia 19 kwietnia 2021 r. oraz przeprowadzenia dalszych analiz zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planów miejscowych, docelowo do objęcia zmianą zakwalifikowano 25 wniosków. Zdecydowana większość wniosków dotyczy wprowadzenia korekt w ustaleniach aktualnie obowiązujących lub dodania uzupełniającego przeznaczenia terenu umożliwiającego utrzymanie lub funkcjonowanie obiektów już istniejących. Pojedyncze wnioski w tym wnioski Gminy Miejskiej Chojnów dotyczą ustalenia całkiem nowego przeznaczenia terenu. Ostatecznie zmianami objęto działki:

- nr 225/4 obr. 4 – zmiana parametrów powierzchni sprzedażowej istniejącego obiektu handlowego na pow. 1300 m²,
- nr 126/21, 126/22, 126/24, 126/25 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z ZP (teren rekreacyjny) na EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa),
- nr 263/3 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z EC (zaopatrzenie w ciepło kotłownia osiedlowa) na zabudowę wielorodzinną,
- nr 59/9, 450/3, 450/18 (część) obr. 4 – wprowadzenie zapisów umożliwiających adaptację, remonty, rozbudowę istniejącego obiektu handlowego,
- nr 182/13 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z przemysłowego na mieszkalnictwo z usługami,
- nr 356/2 obr. 4 – zmiana zapisu ustalającego tereny zielone wykluczone z trwałej zabudowy na dopuszczające realizację usług handlu i gastronomii z możliwością prowadzenia placówki gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnej,
- nr 45/10, 45/4 obr. 4 – zmiana zapisów dotycząca ilości kondygnacji zabudowy mieszkaniowej,
- nr 22/21 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z usług sportu (boisko) na usługi administracyjno-biurowe,
- nr 376/10 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z drogi dojazdowej na zabudowę mieszkaniową,
- nr 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 376/34, 376/35, 381 (część), 382 (część), 270 i 260/1 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie dróg oraz zmiana przeznaczenia terenu dróg na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 290/2, 290/3 obr. 4 – uszczegółowienie zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w kontekście przeznaczenia części terenu pod parkingi i zieleń,
- nr 331/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 351/2 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wbudowanymi,
- nr 351/1 i 353/3 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nieuciążliwych usług komercyjnych i zieleni urządzonej, na tereny parkingów, miejsc postojowych z zielenią urządzoną,
- nr 6/2, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 obr. 7 – zmiana przeznaczenia terenu z produkcyjno-usługowego (PU) na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,

- nr 211/3, 215, 216, 217, 218, 219, 225, 226, 227, 228 i 229 obr. 3 – odstąpienie od wyznaczania drogi dojazdowej na rzecz przeznaczenia tego terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi,
- nr 231/5, 231/8, 231/9 obr. 3 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami,
- nr 62, 63/9, 454/1 obr. 4 – zmiana przeznaczenia z usług publicznych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi i usługi publiczne (w tym dopuszczające MOPS),
- nr 1/2 (część), 15 (część), 17/19 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu (ul. J. Kusocińskiego) na drogę lokalną lub alternatywnie ciąg pieszo-jedyny,
- nr 158/2 (część), 380/1 (część), 152 (część), 151 (część) obr.3 oraz nr 153, 1/2 (część), 2 (część), 458/1 (część), 6/1, 8/1, 8/2 (część), 9 (część), 7/1, 7/3, 7/4 (część) obr.4 – zmiana klasy drogi (ul. Bielawska) ze zbiorczej na lokalną,
- nr 15 (część) i 14/1 (część) obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odstąpienia od wyznaczania drogi zbiorczej na rzecz pozostawienia stadionu w istniejących parametrach,
- nr 151 (część), 48/3, 48/9, 47 (część), 49 (część), 50/4 (część), obr. 3 – zmiana klasy drogi ze zbiorczej na lokalną (przedłużenie ul. Kusocińskiego do ul. Wyspiańskiego),
- nr 22/7 obr. 4 – zmiana przeznaczenia: z funkcji administracja i usługi na zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami,
- nr 321/1, 321/3, 321/13 (część) obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 216/10, 216/11, 216/12, 216/13, 216/15, 216/16, 216/18, 216/19 obr. 4 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 191/1 i 191/2 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 21/1, 21/2, 21/7 i 21/8 obr. 6 – zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną,
- nr 317/5 obr. 4 – uzupełnienie aktualnego przeznaczenia terenu o zapisy dopuszczające tereny zieleni i tereny rekreacyjne,
- nr 307/1, 307/2, 307/3, 307/5, 307/6, 307/7, 307/9 obr. 3 – korekta zapisów w zakresie drogi dojazdowej oraz zmiana przeznaczenia terenu drogi na zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- nr 103/12 obr. 4 – zmiana ustaleń w zakresie odległości zabudowy od granic działki oraz odstąpienia od obowiązku uwzględniania istniejącej linii zabudowy.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W trybie art. 20 ust.1 plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z art.14 ust.5 ww. ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego – burmistrz miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Analiza ustaleń polityki przestrzennej, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa, uchwalonym przez Radę Miejską Chojnowa uchwałą nr XXXII/128/97 z dnia 7 lipca 1997 r. i zmienionym uchwałami Rady Miejskiej Chojnowa nr LII/249/06 z dnia 25 stycznia 2006r., nr IX/40/11 z dnia 30 czerwca 2011r. oraz nr XIV/59/15 z dnia 24 września 2015 r. wykazała, iż dla większości ww. terenów, planowane nowe przeznaczenie lub wnioskowane zmiany ustaleń, są zgodne z ustaleniami studium. Wyjątek stanowią tereny w rejonie ul. Bielawskiej i ul. Kusocińskiego, dla których stwierdzono tylko częściową zgodność z ustaleniami studium, tym samym ustalenie dla tych działek, w trybie zmiany planu miejscowego nowego przeznaczenia terenu – wymaga wyprzedzającej zmiany ustaleń studium. W tym celu Rada Miejska Chojnowa przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Uchwalenie zmiany planu wymagać będzie wyprzedzającego uchwalenia zmiany studium.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę istniejące potrzeby wnioskodawców oraz plany rozwojowe miasta Chojnowa, uznano za zasadne przystąpienie do prac nad zmianą planów miejscowych. Przeprowadzenie przedmiotowych zmian ma na celu dostosowanie obowiązujących ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Przewodniczący Rady Miejskiej Chojnowa

Jan Skowroński