

**Uzasadnienie, o którym mowa w art. 15 ust. 1
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie 2 i 4 miasta Chojnowa**

1. Cel przystąpienia do sporządzenia projektu planu. Główne ustalenia tego projektu.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie 2 i 4 miasta Chojnowa* (zwany dalej „projektem planu”), został zainicjowany uchwałą Nr XX/101/25 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 26 września 2025 r. Projektem tym objęto 2 rozłączne obszary, o łącznej powierzchni około 2,50 ha

Celem projektu planu jest przede wszystkim umożliwienie realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej oraz wprowadzenie takich regulacji dla fragmentu dz. nr 343 w obrębie 4 miasta Chojnowa (w zasięgu mniejszego z obszarów objętych projektem Planu), aby ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiadały rzeczywistemu zagospodarowaniu. W tym celu należało ustalić takie regulacje, które umożliwią realizację niezbędnych sieci elektroenergetycznych i towarzyszącego im zagospodarowania oraz dla fragmentu dz. nr 343 ustalenie przeznaczenia faktycznego terenu, tj. zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z jednoczesnym wyłączeniem możliwości realizacji zabudowy, gdyż na przedmiotowym fragmencie działki zabudowa mieszkaniowa nie jest możliwa do realizacji. Natomiast fragment ww. działki stanowi całość funkcjonalną zagospodarowania związanego z sąsiednią zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Zawartość merytoryczną projektu planu opracowano w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2026 r. poz. 538) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Jednakże specyfika uwarunkowań i przeznaczenia terenów ustalona w projekcie planu sprawiła, że w projekcie tym nie było potrzeby określania niektórych z elementów właściwych dla projektu planu, określonych w art. 15 ust. 2 ww. ustawy. Nie ustalono zatem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na fakt, że takie dobra nie zostały dotychczas zidentyfikowane na obszarach projektu planu;
- 2) granic i sposobów 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 - ze względu na to, że powyższe nie występują na obszarach projektu planu lub w ich zasięgu nie zostały jeszcze zidentyfikowane;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak przesłanek, by można było określić takie sposoby i terminy.

Miasto Chojnów nie dysponuje aktualną strategią rozwoju. Strategii rozwoju nie opracowano także dla powiatu legnickiego, w zasięgu którego leży miasto Chojnów. Ponadlokalnym dokumentem strategicznym jest natomiast „Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego 2030”, przyjęta uchwałą Nr L/1790/18 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 września 2018 r. W dokumencie tym jako cel nadrzędny strategii rozwoju Dolnego Śląska uznano „*harmonijny rozwój i wysoką jakość życia dolnośląskiej społeczności*”. Realizacja ustaleń projektu planu, pozwoli na realizację tych celów w uporządkowany, racjonalny sposób.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzeniu projektu planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju - poprzez określenie takich zasad kształtowania przestrzeni, aby ewentualne nowe zainwestowanie i zagospodarowanie tworzyło harmonijną całość z istniejącym w sąsiedztwie i na obszarach objętych projektem planu oraz uwzględniało - w uporządkowanych relacjach - wszelkie występujące uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji w §4 i §5 części tekstowej projektu planu, służących ochronie walorów kulturowych i krajobrazu kulturowego,
 - b) określenie zasad kształtowania nowej zabudowy odpowiadających charakterowi istniejącej zabudowy w sąsiedztwie i na obszarze nr 1 projektu planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony złóż kopalin poprzez wprowadzenie niektórych regulacji w §9 części tekstowej projektu planu, przy czym na obszarach projektu planu nie zidentyfikowano złóż kopalin;
- 4) wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie uwzględniono wymagań ochrony gruntów leśnych, gdyż gruntów takich nie zidentyfikowano w zasięgu obszarów objętych projektem planu; natomiast część ze zidentyfikowanych w zasięgu przedmiotowego obszaru nr 1 obszarów gruntów rolnych przeznaczono dla zagospodarowania innego niż rolnicze;

- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wprowadzenie regulacji służących ochronie walorów kulturowych (§4 części tekstowej projektu planu);
- 6) wymagania ochrony dóbr kultury współczesnej – nie uwzględniono, gdyż na obszarach objętych projektem planu nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej;
- 7) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez:
 - a) wprowadzenie regulacji zapewniających minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach poszczególnych klas wyznaczonych na obszarach objętych projektem planu,
 - b) wprowadzenie zapisów zapewniających wykonanie niezbędnych miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów, w tym zaopatrzonych w kartę parkingową (w §8 ust. 10 i 11 części tekstowej projektu planu);
- 8) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - a) umożliwienie lokalizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania związanego z elektroenergetyką, co z kolei pozwoli na efektywniejsze wykorzystywanie istniejącej infrastruktury technicznej,
 - b) uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, co ma na celu zminimalizowanie transportochłonność tego typu układów.
- 9) prawo własności poprzez:
 - a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,
 - b) zaadaptowanie na części terenów rozwiązań zawartych w obowiązujących planach miejscowych;
- 10) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wprowadzenie takiego zagospodarowania, które nie wpłynie niekorzystnie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 11) potrzeby interesu publicznego poprzez:
 - a) wprowadzenie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,
 - b) wprowadzenie większości regulacji w §9 części tekstowej projektu planu miejscowego;
- 12) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w §9 części tekstowej projektu planu;
- 13) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez realizację procedury

planistycznej zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przy uwzględnieniu wymogów określonych w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym m.in. poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu w formie elektronicznej oraz udostępnianie stosownych materiałów związanych z procedurą planistyczną w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Chojnowie;

- 14) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - b) udostępnianie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – dokumentacji sprawy;
- 15) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wprowadzenie niektórych regulacji w §9 części tekstowej projektu planu;
- 16) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – uwzględniono poprzez dopuszczenie takiego nowego zagospodarowania na obszarach projektu planu, którego funkcjonowanie nie jest związane z ryzykiem wystąpienia poważnej awarii, mającej wpływ na zdrowie ludzi i środowisko;
- 17) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie uwzględniono, gdyż w zasięgu obszarów projektu planu nie przewiduje się możliwości rozwoju produkcji rolniczej.

Wyjaśnia się również, że ustalając w projekcie planu przeznaczenia terenów lub określając potencjalne sposoby zagospodarowania i korzystania z terenów:

- 1) ważono 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 poprzez m.in.:
 - a) wzięcie częściowo pod uwagę ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
 - b) uwzględnienie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, zgodnie z aktualną polityką rozwoju funkcjonalno-przestrzennego miasta, wyrażoną w obowiązującym planie ogólnym miasta Chojnowa;
- 2) ważono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania projektu planu miejscowego, takich jak:

analiza wartości kulturowych i krajobrazowych, inwentaryzacja urbanistyczna oraz prognoza oddziaływania na środowisko.

Dopuszczając w projekcie planu miejscowego zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez umożliwienie realizacji planowanej zabudowy przy wykorzystaniu istniejących ciągów komunikacyjnych;
- 2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez m.in. poprzez regulacje dotyczące dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów zawarte w §8 ust. 7 i 8 części tekstowej projektu planu;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach predysponowanych dla planowanych inwestycji, w szczególności poprzez uzupełnianie i kontynuację istniejącej zabudowy – uwzględniono w odniesieniu do zabudowy związanej z terenami elektroenergetyki, produkcji przemysłowej, składów i magazynów i telekomunikacji.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

Według art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych burmistrz (...) dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Analizy te, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, burmistrz przedstawia radzie miejskiej, celem uchwalenia.

Powyższe analizy sporządza się co najmniej raz w czasie kadencji miejskiej. Obecna Rada Miejska Chojnowa, której kadencja przypada na lata 2024-2029 nie podjęła jeszcze uchwały w sprawie oceny aktualności planu ogólnego gminy i planów miejscowych. Zapewne uczyni to pod koniec swojej kadencji.

4. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania - przez co należy rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

W art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) określono minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują dostępność: architektoniczną, cyfrową i informacyjno-komunikacyjną. W projekcie planu miejscowego - stosownie do zakresu jego ustaleń i specyfiki obszarów nim objętych - stwarzano warunki dla realizacji planowanego zagospodarowania, uwzględniając przy tym wymagania w zakresie dostępności architektonicznej (m.in. zapis zawarty w §5 ust. 7 części tekstowej projektu planu). Natomiast dostępność cyfrowa oraz dostępność informacyjno-komunikacyjna, przy uwzględnianiu możliwości technicznych lub prawnych, jest zapewniona na odpowiednich etapach procedury planistycznej dotyczącej przedmiotowego projektu planu miejscowego (w tym poprzez publikację stosownych materiałów w BIP Urzędu Miejskiego w Chojnowie).

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

Przewiduje się, że ustalenia projektu planu w zasięgu obszarów, innych niż w części graficznej nr 1 (w jej północnym fragmencie), nie będą generowały zmian w dochodach i wydatkach z budżetu gminy. Przy czym założenie to odnosi się do stanu jaki przewidziany jest w obecnie obowiązujących planach miejscowych, a został zasadniczo utrzymany w projekcie planu (większa część obszaru w części graficznej nr 1). Teren wskazany w części graficznej nr 2 stanowi własność miasta Chojnów i nie przewiduje się z tego tytułu zmian wpływu na budżet miasta. Natomiast zagospodarowanie gruntów w zasięgu obszaru w części graficznej nr 1 (jej północnym fragmencie – teren upraw polowych „26RP” w obowiązującym mpzp) zgodnie z ustaleniami omawianego projektu planu, może powodować zmiany w dochodach budżetu – wzrost wpływu z tytułu ewentualnych podatków. Bowiem na terenach tych w wyniku realizacji ustaleń projektu planu przede wszystkim budżet miasta mogą zasilić dodatkowe podatki od nieruchomości gruntowych, na których potencjalnie mogą zostać zrealizowane nowe obiekty budowlane związane z infrastrukturą energetyczną i telekomunikacyjną. Budżet miasta zasilić może z tego terenu także podatek od budynków i budowli.

Obszary projektu planu są już wyposażone w podstawowe sieci uzbrojenia terenu, a zatem potencjalnie miasto nie poniesie kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wodociągowej i kanalizacyjnej, których realizacja jest zadaniem własnym miasta, co bezpośrednio wynika z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 poz. 662.).

6. Procedura planistyczna i udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu.

Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu została podjęta w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W ustawie tej została określona procedura planistyczna, której projekt planu powinien zostać poddany, aby mógł zostać przedstawiony Radzie Miejskiej w celu uchwalenia, a w konsekwencji – aby mógł wejść w życie. Pewien zakres obowiązków nałożonych na Burmistrza, który sporządził projekt planu, określony został również w ustawie 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*. Obowiązki wynikające z tej ustawy dotyczą w szczególności przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu.

W ramach procedury planistycznej, na jej początku, Burmistrz Miasta Chojnowa zawiadomił społeczeństwo o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poinformował o możliwości, sposobie i terminie składania uwag i wniosków do tego projektu, poprzez ogłoszenie na tablicy informacyjnej, w lokalnej prasie i w Internecie. Następnie podjęto przewidziane prawem czynności, w tym zawiadomiono o przystąpieniu do prac nad projektem planu, odpowiednie instytucje i organy wymienione w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ustawach z nią powiązanych.

Na kolejnym etapie prac planistycznych Burmistrz Miasta Chojnowa sporządził projekt planu, rozpatrując równocześnie złożone wnioski, jak również sporządził prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą ustaleń przedmiotowego projektu. Następnie Burmistrz przedłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do zaopiniowania najpierw Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Chojnowie, a następnie do zaopiniowania i uzgodnienia innym odpowiednim instytucjom i organom.

Po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania, skorygowano odpowiednio projekt planu miejscowego. Przedmiotowy projekt wraz z niniejszym uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz wykazem wniosków złożonych do projektu planu miejscowego, poddano konsultacjom społecznym.