

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów - etap B

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów - Etap B.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXXIX.276.2021 Rady Miejskiej Chocianów z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów (z późn. zm.), zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych takich jak: osuwiska, tereny zagrożone się osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dobra kultury współczesnej, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: osuwiska, tereny zagrożone się osuwaniem się mas ziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dobra kultury współczesnej, krajobrazy priorytetowe oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały (przyjęta skala rysunku planu wynika z dużej powierzchni obszaru będącego przedmiotem opracowania, dla ułatwienia i czytelności rysunku oraz wydruku przyjęto daną skalę zamiast domyślnej skali 1:1000);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

W związku z faktem, iż obszar opracowania pokrywa się z granicą administracyjną miasta Chocianowa, tym samym zajmuje obszar o znacznej powierzchni, zatem przyjęto za zasadne sporządzenie rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

Obecnie w gminie Chocianów obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chocianów, przyjęte uchwałą Nr LXXIV/509/2023 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 19 grudnia 2023 r.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami projektu Studium.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w gminie Chocianów, w obrębie 1, 2, 3 miasta Chocianów, w centralnej części gminy. Projekt planu zakłada wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową, co jest bezpośrednią odpowiedzią na wnioski inwestorów oraz mieszkańców Gminy, które wpływały do niniejszego Urzędu Gminy. W planie wyznaczono ponadto aktualnie obowiązujące oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz obowiązujące ustalenia planu. Obsługa komunikacyjna terenów zostanie zapewniona przez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne.

Przez wyznaczone w planie tereny 1TK-8TK, 1KDZ, 4KDZ, 3KDG, 99KDW przebiega planowana trasa rowerowych – Trasa Miedziana oraz kolej na rowery wraz ze wskazaniem obowiązku ich realizacji.

Projekt planu jest zgodny z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa Dolnośląskiego, przyjętego uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. oraz opublikowanym w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 czerwca 2020 r., poz. 4036.

Projekt planu zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Chocianów, w graniach 3 obrębów ewidencyjnych.

Obecnie na terenie objętym planem obowiązuje następujący plany miejscowy:

- przyjęty uchwałą Nr XLI.266.2018 Rady Miejskiej w Chocianowie z dnia 26 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chocianów.

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 – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8 i 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11 i §15 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w

- pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Projekt planu nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej poza terenami dróg publicznych.
 - 8) w granicach projektu planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
 - 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 i §15 uchwały.
W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona, przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 zapisy uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie 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 projektem planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 19 sierpnia 2022 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, wpłynęły 16 wniosków indywidualnych. Po rozpatrzeniu wniosków, projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt przekazano do wyłożenia do publicznego wglądu. W dniu 4 października 2024 r. umieszczono ogłoszenie i obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej BIP, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 14 października do 4 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w dniu 4 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 18 listopada 2024 r. wniesiono 2 uwagi. Po rozpatrzeniu uwag projekt przekazano do ponownego wyłożenia w dniach od 7 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2025 r. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 14 lutego 2025 r. We wskazanym terminie do ponownie wyłożonego projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 2 uwagi, żadna

z uwag nie została uwzględniona. Ze względu na decyzję gminy dotyczącą zmiany powierzchni przeznaczenia terenów wokół terenu 8P projekt planu został ponownie wyłożony. W dniu 4 lipca 2025 r. umieszczono ogłoszenie i obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej BIP, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 14 lipca 2025 r. do 4 sierpnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w dniu 23 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 18 sierpnia 2024 r. wniesiono 3 uwagi, 2 zostały nieuwzględnione, a 1 w części nieuwzględniona. W dniu 12 grudnia 2025 r. umieszczono ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu ma miejsce od 22 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r., z możliwością składania uwag do 26 stycznia 2026 r.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje planu zawarte w §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

3. 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 organów uzgadniających i opiniujących, 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. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu jest 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 planu 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 na środowisko, 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. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność

terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chocianów*.

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

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewnienia rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

5. **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 Chocianów nie posiada sporządzonej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego. Prognoza skutków finansowych jego uchwalenie należy stwierdzić, iż projekt planu przyniesie wpływ do budżetu Gminy Chocianów.

7. **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 19 sierpnia 2022 r. Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, 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. 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 wpłynęły 17 wniosków indywidualnych w terminie oraz odpowiedzi na zawiadomienia przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym, celem uzyskania pozytywnych opinii i uzgodnień. Plan uzyskał opinie pozytywne z drobnymi uwagami od wszystkich instytucji, ponownego uzgodnienia natomiast wymagał: Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków oraz Dolnośląska Służba Kolei i Dróg. Po skorygowaniu projektu o uwagi organów, plan przesyłano

celem uzyskania pozytywnych uzgodnień. Po otrzymaniu pozytywnych uzgodnień, projekt przekazano do wyłożenia. W dniu 4 października 2024 r. umieszczono ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 14 października 2024 r. do 4 listopada 2024 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Chocianów w dniu 4 listopada 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 18 listopada 2024 r. wniesiono 2 uwagi, żadna z uwag nie została uwzględniona.

Po rozpatrzeniu uwag projekt przekazano do ponownego wyłożenia w dniach od 7 stycznia 2025 r. do 29 stycznia 2025 r. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 14 lutego 2025 r. We wskazanym terminie do ponownie wyłożonego projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione. Ze względu na decyzję gminy dotyczącą zmiany powierzchni przeznaczenia terenów wokół terenu 8P projekt planu został ponownie wyłożony. W dniu 4 lipca 2025 r. umieszczono ogłoszenie i obwieszczenie na tablicy Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej BIP, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce od 14 lipca 2025 r. do 4 sierpnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Chocianów, w dniu 23 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 18 sierpnia 2024 r. wniesiono 3 uwagi, 2 zostały nieuwzględnione, a 1 w części nieuwzględniona. W dniu 12 grudnia 2025 r. umieszczono ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu ma miejsce od 22 grudnia 2025 r. do 12 stycznia 2026 r., z możliwością składania uwag do 26 stycznia 2026 r.

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

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej oraz rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz terenów sportu i rekreacji. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną poprzez drogi publiczne oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania posiada walory krajobrazowe i przyrodnicze w postaci: otuliny Przemkowskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natury 2000 Bory Dolnośląskie PLB020005, rezerwatu przyrody Czarne Stawy, Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Chocianowskie oraz użytku ekologicznego Torfowisko Kąty.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Burmistrz Miasta i Gminy Chocianów