

U Z A S A D N I E N I E
DO UCHWAŁY NR XXIII/133/2012 RADY GMINY CHOJNÓW
z dnia 26 kwietnia 2012 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów.

Na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) – 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały, o przystąpieniu do sporządzenia planu - wójt wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu wykazała, iż:

- 1) Tereny działek: nr 247/1 obręb Jaroszkówka i nr 803/1 obręb Goliszów objęte są ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – wschodniej części Gminy Chojnów w jednostkach ewidencyjnych: Jaroszkówka i Goliszów, uchwalonego uchwałą nr XXX/183/2008 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 grudnia 2008r.
- 2) Analiza ustaleń obowiązującego planu miejscowego wykazała, iż część obszaru działki nr 247/1 obręb Jaroszkówka, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP dotyczy parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków z XIX (obecnie istniejący parkur). Przeznaczenie dopuszczalne na tym obszarze to tereny zieleni parkowej i rekreacyjno-wypoczynkowej, jednak właściciel planuje na tym terenie rozbudowę obecnej bazy hodowli koni poprzez rozbudowę istniejącej wiaty i magazynu do przechowywania słomy i zboża. W związku z powyższym, wychodząc naprzeciw inicjatywie właściciela, a także analizując stan obecny gospodarstwa oraz unikając ewentualnych rozstrzygnięć sądowych, uznaje się za zasadne przystąpienie do opracowania planu odnośnie w/w terenu.
- 3) Ustalenia dla działki nr 803/1 obręb Goliszów zawarte zostały na dwóch różnych załącznikach graficznych tj. na załączniku nr 1 oraz na załączniku nr 2. Na załączniku nr 2 wprowadzony został symbol 2RU umożliwiający właścicielowi rozszerzenie działalności rolniczej o gospodarkę rybacką, jednak okazało się to sprzeczne z jego oczekiwaniami i uniemożliwia rozszerzenie dotychczasowej działalności rolniczej. Dlatego też postanowiono sporządzić plan w tym zakresie.
- 4) Odrębną kwestię stanowi ustalenie ww. planu miejscowego dotyczące maksymalnej ilości dużych jednostek przeliczeniowych w odniesieniu do terenów oznaczonych 1RU. Konstruuąc zapisy planu zakładano, iż ustalenie to dotyczyć będzie każdego pojedynczego terenu oznaczonego symbolem 1RU a w przypadku gdy dany Inwestor znajdować się będzie w posiadaniu nieruchomości obejmującej kilka terenów - ilość DJP podlegać będzie sumowaniu. Zapis ten okazała się nieprecyzyjny a ograniczenia niespójne z ustaleniami nieobowiązującego już planu ogólnego.

Przyjmując jako priorytet zapewnienie jak najlepszych warunków dla rozwoju produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, w tym gospodarstwach hodowlanych na terenie Gminy Chojnów oraz mając na względzie iż uwarunkowania prawne sporządzania planu miejscowego w okresie od 2006r. ulegały sukcesywnym zmianom, za zasadne przyjęto opracowanie nowego planu miejscowego dla obu omawianych wyżej działek

Projekt planu opracowany zostanie zgodnie z ustaleniami studium.

W związku z powyższym wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu.