



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 909

**UCHWAŁA NR XXIX.175.2012
RADY GMINY CHOJNÓW
z dnia 29 listopada 2012 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Gołaczów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217 poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), uchwala się, co następuje:

§ 1.

1. Przystępuje się do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów, zwany dalej planem.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem określono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnów.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnowie.

PRZEWODNICZĄCY RADY
mgr Andrzej Fijał

Załącznik graficzny do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów,



Przewodniczący Rady
 Andrzej Fyrz

obręb MICHÓW

z up. S.T.A.



**RADA GMINY
CHOJNÓW**
ul. Fabryczna 1
59-225 Chojnów
tel. (076) 81 87 90

UZASADNIENIE
do uchwały nr XXIX.175.2012 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 listopada 2012 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Gołaczów

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów przystępuje się biorąc pod uwagę wniesione dotychczas wnioski dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania przestrzennego oraz korzystne dla rozwoju mieszkalnictwa obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów

Planem objęto, w granicach obrębu Konradówka, zabudowane grunty wsi Gołaczów oraz tereny znajdujące się w najbliższym otoczeniu tej wsi. Granice planu przebiegają od północy - wzdłuż granicy administracyjnej pomiędzy Gminą Chojnów i Miastem Chojnów, od wschodu - wzdłuż linii kolejowej nr 316 relacji Złotoryja - Chojnów - Rokitki oraz od południa i zachodu - przez grunty rolne. Przez wieś Gołaczów przebiega droga wojewódzka nr 328 relacji Nowe Miasteczko (woj. lubuskie) - Marciszów.

Obszar objęty ustaleniami planu posiada obecnie całkowite pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Sporządzany plan, w części odnoszącej się do objętego nim terenu, zmieni ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów uchwalonego uchwałą Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 37 poz. 928;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka, uchwalonego uchwałą Nr XLII/341/06 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 40 poz. 390).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów został uchwalony pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Jego zakres przedmiotowy, a także dostępne wówczas materiały kartograficzne w istotny sposób odbiegają od obecnie obowiązujących standardów opracowania planów miejscowych. Biorąc pod uwagę zmiany gospodarcze i własnościowe, jakie nastąpiły w okresie od uchwalenia wyżej wymienionych planów (odpowiednio 10 i 6 lat), stwierdzono konieczność aktualizacji aktów prawa miejscowego w zakresie określonym w uchwale inicjującej sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów zostało poprzedzone analizami, o których mowa w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującymi w szczególności: ocenę stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów (zwanego dalej Studium), zatwierdzonego uchwałą Nr XI/51/99 Rady Gminy Chojnów z dnia 22 kwietnia 1999 r., a następnie zmienionego uchwałami: Nr VIII/56/2007 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 maja 2007 r., Nr XXIV/152/2008 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 sierpnia 2008 r. i Nr LVII/310/2010 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 września 2010 r. W dniu 31 maja 2012 r. Rada Gminy Chojnów uchwałą nr XXIV/139/2012 przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany studium, przewidzianej do przyjęcia z końcem 2012 r. Przewidywane ustalenia planu miejscowego będą zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy zawartymi w studium.

Zakres przedmiotowy planu będzie odpowiadał problematyce wynikającej z treści art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647). Plan miejscowy zostanie sporządzony przy wykorzystaniu map pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z art. 16 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy.

Biorąc pod uwagę istotne położenie wsi Gołaczów bezpośrednim sąsiedztwie miasta Chojnowa, uznaje się przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów za zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY

mgr Andrzej Fyrz

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów

I. PODSTAWA PRAWNA WYKONANIA ANALIZY

Niniejsza analiza została sporządzona w oparciu o treść art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

II. GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZAMI I AKTUALNY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przewiduje się do objęcia planem zabudowane grunty wsi Gołaczów oraz tereny znajdujące się w najbliższym otoczeniu tej wsi (w granicach obrębu Konradówka), o łącznej powierzchni ok. 165 ha.

Granice planu przebiegają od północy - wzdłuż granicy administracyjnej pomiędzy Gminą Chojnów i Miastem Chojnów, od wschodu – wzdłuż linii kolejowej nr 316 relacji Złotoryja – Chojnów – Rokitki oraz od południa i zachodu – przez grunty rolne. Przez wieś Gołaczów przebiega droga wojewódzka nr 328 relacji Nowe Miasteczko (woj. lubuskie) – Marciszów.

Gołaczów stanowi faktycznie przedmieście Chojnowa, leżąc na trasie ważnego połączenia drogowego (DW Nr 386, na odcinku leżącym pomiędzy autostradą A-4 i Chojnowem). Na obszarze wsi dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa o charakterze rzemieślniczym, uzupełniona funkcjami usługowymi. wieś otaczają tereny rolne.

III. DOTYCHCZASOWE REGULACJE W ZAKRESIE PRAWA MIEJSCOWEGO

Obszar objęty ustaleniami planu posiada obecnie całkowite pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Sporządzany plan, w części odnoszącej się do objętego nim terenu, zmieni ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów uchwalonego uchwałą Nr V/29/2002 Rady Gminy w Chojnowie z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 37 poz. 928;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu Konradówka, uchwalonego uchwałą Nr XLII/341/06 Rady Gminy Chojnów z dnia 29 grudnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 40 poz. 390).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Budziwojów oraz części wsi Gołaczów został uchwalony pod rządami nieobowiązującej obecnie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Jego zakres przedmiotowy, a także dostępne wówczas materiały kartograficzne w istotny sposób odbiegają od obecnie obowiązujących standardów opracowania planów miejscowych. Biorąc pod uwagę zmiany gospodarcze i własnościowe, jakie nastąpiły w okresie od uchwalenia wyżej wymienionych planów (odpowiednio 10 i 6 lat), stwierdzono konieczność aktualizacji aktów prawa miejscowego w zakresie określonym w uchwale inicjującej sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów.

IV. OCENA AKTUALNYCH POTRZEB W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów następuje w celu ustalenia przeznaczenia terenu oraz określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.

Rada Gminy Chojnów przystąpi do sporządzania planu biorąc pod uwagę wniesione dotychczas wnioski dotyczące zmiany sposobu zagospodarowania przestrzennego.

V. OCENA STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM ORAZ NIEZBĘDNEGO ZAKRESU PRAC PLANISTYCZNYCH

Przeprowadzona ocena stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnów* (zwanego dalej Studium), zatwierdzonego uchwałą Nr XI/51/99 Rady Gminy Chojnów z dnia 22 kwietnia 1999 r., a następnie zmienionego uchwałami: Nr VIII/56/2007 Rady Gminy Chojnów z dnia 24 maja 2007 r., Nr XXIV/152/2008 Rady Gminy Chojnów z dnia 25 sierpnia 2008 r. i Nr LVII/310/2010 Rady Gminy Chojnów z dnia 30 września 2010 r. W dniu 31 maja 2012 r. wykazała, że przewidywane ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy zawartymi w obowiązującym Studium.

W dniu 31 maja 2012 r. Rada Gminy Chojnów uchwałą nr XXIV/139/2012 przystąpiła do sporządzenia kolejnej zmiany studium, przewidzianej do przyjęcia z końcem 2012 r.

Zgodnie z zapisami rozdziału 6.4 obowiązującego Studium p.t.: „Tereny handlu, usług i rzemiosła” „*rozwój funkcji rzemiosła i usług przewiduje się szczególnie w miejscowościach Krzywa i Okmiany (w pobliżu węzła autostradowego) oraz Gołaczów i Michów. Zakłady rzemieślnicze o funkcjach nieuciążliwych mogą towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej*”.

W rozdziale 7 p.t.: „Obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej” ustalono, że „*Większość inwestycji z zakresu budownictwa mieszkaniowego przewidziana jest w rejonie miasta Chojnowa. Należy dążyć do uzupełniania zabudowy pomiędzy ośrodkiem miejskim, a miejscowościami Piotrowice, Konradówka, Gołaczów, Michów i Goliszów. Realizacja większości inwestycji z zakresu mieszkalnictwa uzależniona jest od realizacji obwodnicy śródmiejskiej i popytu na te tereny. W dalszej perspektywie mogą one stanowić zaplecze mieszkaniowe dla pobliskiej Legnicy. Zabudowa w tym rejonie powinna posiadać charakter ekstensywny, rezydencjonalny (duże działki)*”.

Studium w rozdziale 9 p.t.: „Obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania” wskazało obszary, na których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe. Analizowany obszar leży w zasięgu Planu nr 8, dla którego Studium ustala, co następuje:

„*Sporządzenie planów na obszarach oznaczonych numerami 6,7,8,10,11 i 12 powinno być powiązane z realizacją obwodnicy miasta Chojnowa. Zadania mogą być realizowane przed rozpoczęciem budowy wspomnianej obwodnicy, w wypadku zaistnienia istotnych okoliczności, szczególnie o charakterze społecznym (w przypadku planów 6,7, i 10 – uzasadnionych ekonomicznie)*”

„*Obszary przewidywane do objęcia planami mają charakter informacyjny. Precyzyjne określenie granic nastąpi w uchwałach o przystąpieniu do sporządzania w/w planów. Przewiduje się możliwość realizacji planów etapami, dzieląc poszczególne obszary na odrębne uchwały o przystąpieniu do sporządzania M.P.Z.P., z następującym zastrzeżeniem: (...) Plan nr 8 można podzielić nie więcej niż na 4 uchwały*”.

„*W zależności od potrzeb Rada Gminy może podjąć decyzję o sporządzeniu dowolnego planu miejscowego, zgodnie z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy, ujętymi w niniejszym dokumencie studium*”.

VI. OCENA PRZYGOTOWANIA MATERIAŁÓW GEODEZYJNYCH NIEZBĘDNYCH DO OPRACOWANIA ZMIANY W PLANIE

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 951) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gołaczów miejscowy zostanie sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku - map katastralnych (ewidencji gruntów) gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym.

Z uwagi na znaczny obszar przewidziany do objęcia ustaleniami planu (ok. 165 ha) projekt planu zostanie sporządzony w skali 1: 2 000.

Z up. WÓJTA
mgr Elżbieta Łukaszewska
SEKRETARZ GMINY