

UZASADNIENIE
do uchwały NR XXIV/139/2012 RADY GMINY CHOJNÓW
z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów dla wybranych terenów w obrębach Jerzmanowice, Dobroszów, Konradówka, Biała i Czernikowice

Dnia 23 kwietnia 2012 r. do Urzędu Gminy Chojnów wpłynął wniosek o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu wybranych działek w obrębie Jerzmanowice - celem ich przeznaczenia pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego. Teren wskazany do objęcia zmianą studium to działki nr 99/2, 103/3, 119/1, 397/2, 401/1, 402 (część), 403/1 (część), 403/3, 404 (część) i 405/1 obręb Jerzmanowice.

Ponadto w latach wcześniejszych złożone zostały wnioski o zmianę studium gminy dotyczące wybranych terenów w obrębach Jerzmanowice, Dobroszów i Konradówka. Wnioski te dotyczą zmiany aktualnego kierunku zagospodarowania wybranych działek – docelowo pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniowo-usługową i zabudowę usługową. Uwzględnione zostały również wnioski Gminy związane z budową dwóch świetlic wiejskich.

Analiza ustaleń polityki przestrzennej gminy, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów, dla terenu objętego ww. wnioskiem dotyczącym terenów eksploatacji kruszywa, wykazała, iż w przeważającej części został on sklasyfikowany jako teren dla którego studium zakłada użytkowanie rolne (gleby o najwyższej przydatności dla rolnictwa oraz tereny pól, łąk i pastwisk). Część terenu znajduje się ponadto w granicach terenu, dla którego dopuszczalna jest lokalizacja elektrowni wiatrowych. Jednocześnie w trakcie badania zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany studium i planu miejscowego, Inwestor przedłożył wynik badań geofizycznych wykonanych w celu rozpoznania możliwości występowania utworów piaszczysto-żwirowych o znaczeniu złożowym na obszarze nieruchomości nr 103/1 (aktualny nr 103/2 i 103/3) i 403/3 położonych w Gminie Chojnów, obrębie geodezyjnym Jerzmanowice. Załączone przekroje geoelektryczne wskazują na występowanie utworów piaszczysto-żwirowych o miąższości uzasadniającej racjonalność ich powierzchniowej eksploatacji. Ponadto badanie ww. zasadności wykazało, iż w celu zapewnienia prawidłowego skomunikowania terenów eksploatacji, racjonalnym będzie włączenie w granice opracowania przyległych działek stanowiących wydzielone geodezyjnie drogi gruntowe jak również fragmentu działki nr 198 Czernikowice (rezerwa pod przebudowę włączenia drogi gminnej do drogi wojewódzkiej).

Analiza obowiązujących ustaleń studium dla pozostałych działek objętych wnioskami, wykazała, iż tereny te w większości są użytkowane rolniczo, jednakże ze względu na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie terenów osiedleńczych, ich docelowe zainwestowanie stanowić będzie kontynuację zabudowy siedliskowej.

W związku z powyższym, wnoszę o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnów.