

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta Chojnów

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☒ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☒ 3.1. plan ogólny gminy

☐ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i nazwisko lub nazwa: ...Lidl Sp. z o.o. Sp.k.....

Kraj: ...Polska..... Województwo: ...wielkopolskie.....

Powiat: ...poznkański..... Gmina: ...Tarnowo Podgórne.....

Ulica: ...Poznańska..... Nr domu: ...48..... Nr lokalu:

Miejscowość: ...Jankowice..... Kod pocztowy: ...62-080.....

E-mail (w przypadku gdy składający pismo posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☒ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: ...Polska..... Województwo:

Powiat: ...'..... Gmina: ...'.....

Ulica: ... Nr domu: ... Nr lokalu:

Miejscowość: ... Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:



7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶⁾ zawarto w załączniku nr 1

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	Plan ogólny Miasta Chojnów	020901_1.0004.225/4, 020901_1.0004.225/6	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	Zawarto w załączniku nr 1

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	Plan ogólny Miasta Chojnów	020901_1.0004.225/4, 020901_1.0004.225/6	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie	SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SI, SN	60 %	15 m	5 %

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☒ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☒ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾ załącznik nr 1 - szczegółowa treść wniosku do planu ogólnego Miasta Chojnów, załącznik nr 2 - odpis KRS

Spółki.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis:

Data:23.07.2024.....

RADCA PRAWNY
KO/549

- 1) Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- 2) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- 3) Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- 4) W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 5) Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- 6) Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- 7) W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- 8) Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- 9) W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Warszawa, dnia 23 lipca 2024 r.

Burmistrz Miasta Chojnowa
pl. Zamkowy 1
59-225 Chojnów

Wnioskodawca: **Lidl Sp. z o.o. Sp.k.** z siedzibą w Jankowicach (62-080 Tarnowo Podgórne) przy ul. Poznańskiej 48, wpisana do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców pod nr 0000597711

reprezentowana przez r. pr. z
w Warszawie, z siedzibą
adres dla doręczeń: ul. ,

ZAŁĄCZNIK NR 1
SZCZEGÓŁOWA TREŚĆ WNIOSKU DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA CHOJNOWA

dla działek:
020901_1.0004.225/4 oraz 020901_1.0004.225/6

Nawiązując do treści wniosku do planu ogólnego Miasta Chojnowa, w zakresie ww. działek, na podstawie pełnomocnictwa znajdującego się w załączeniu, wnoszę o:

- 1) wyznaczenie dla ww. działek strefy planistycznej
 - a) strefy SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o:
 - funkcjonalnym profilem podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
 - b) strefy SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną o:

- funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- c) strefy SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- d) strefy SU – strefa usługowa o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, lub
- e) strefy SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- f) strefy SP – strefa gospodarcza o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- g) strefy SI – strefa infrastrukturalna o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług, lub
- h) ewentualnie strefa SN – strefa zieleni i rekreacji o:
 - funkcjonalnym profilu podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej,
 - funkcjonalnym profilu uzupełniającym: teren usług handlu detalicznego, lub
- 2) ustalenie gminnych standardów urbanistycznych poprzez wprowadzenie następujących wartości:
 - a) maksymalnej wysokości zabudowy – 15 m,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 60%;

- 3) ustalenia, że wszystkie działki objęte wnioskiem znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE WNIOSKU

Działka o identyfikatorze 020901_1.0004.225/4 objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LXVIII/311/22 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Chojnów. Teren ten oznaczony jest w uchwale symbolem 2.1.U,KS (teren zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji samochodowej).

Działka o identyfikatorze 020901_1.0004.225/6 objęta jest natomiast ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XLVI/222/2002 Rady Miejskiej w Chojnowie z dnia 30 stycznia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnowa. Plan ten można jednak uznać za nieaktualny, nie przedstawia on wytycznych dotyczących zabudowy dla terenu danej działki oraz sporządzony został jeszcze przed uchwaleniem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977., dalej: „Upzp”). W związku z tym, w poniższym wniosku przyjmowane będą wytyczne zawarte w uchwale nr LXVIII/311/22 Rady Miejskiej Chojnowa z dnia 30 listopada 2022 r. (dalej: „Mpzp”) zarówno dla działki o identyfikatorze 020901_1.0004.225/, jak i analogicznie dla działki o identyfikatorze 020901_1.0004.225/6. Teren zabudowany jest istniejącym i funkcjonującym obiektem LIDL.

Ad. 1)

Chojnów, pomimo niewielkiej powierzchni, ma niemal 12.5 tysiąca mieszkańców, co skutkuje bardzo wysoką gęstością zaludnienia. W 2023 r. wyniosła ona 2 323,5 mieszkańców na 1 km², podczas gdy w skali kraju gęstość zaludnienia wynosi 120 osób na 1 km² (dane Głównego Urzędu Statystycznego, dalej GUS). Nieznaczna w stosunku do ilości mieszkańców powierzchnia miasta skutkuje zwartą zabudową i relatywnie niewielką ilością placówek handlowo-usługowych. W związku z tym, ilość sklepów w Chojnowie, w szczególności marketów o szerszej ofercie produktów, jest nieznaczna. Obiekty Lidl oferują nie tylko zróżnicowany wachlarz artykułów, ale także gwarantują miejsca zatrudnienia na licznych stanowiskach – dla osób o różnych predyspozycjach i kompetencjach.

Większość mieszkańców Chojnowa jest w wieku produkcyjnym. Udział osób w wieku produkcyjnym (15-59 lat dla kobiet, 15-64 lata dla mężczyzn) w liczbie ludności wynosi ok. 58.1%. Jest to liczba zbliżona do danych dla mieszkańców powiatu – 61.3%, jak i województwa – 61.5% (dane na 2023 r., Bank Danych Lokalnych (dalej BDL), GUS). Wysoki udział osób w wieku produkcyjnym w liczbie mieszkańców Chojnowa oznacza duży potencjał zaangażowania i rozwoju ekonomicznego oraz potencjalnie wzrost liczby urodzeń w najbliższych latach. Przyrost naturalny w mieście także pozostaje na poziomie podobnym jak w całości powiatu.

Mimo iż saldo migracji pozostaje w Chojnowie ujemne, od 3 lat można zaobserwować w nim tendencję wzrostową. Na przestrzeni ostatnich lat saldo migracji wewnętrznych na 1000 ludności wynosiło kolejno: -12.5 (2021 r.), -7.7 (2022 r.), -4.4 (2023 r.) (BDL, GUS). Dane te są oznaką pozytywnie rokującej demografii Chojnowa, jednocześnie zapowiadając postęp ekspansji ekonomicznej i gospodarczej miasta w najbliższych latach.

Oprócz coraz lepiej prosperujących wskaźników demograficznych, warto także zwrócić uwagę na potencjał gospodarczy Chojnowa. W ostatnim czasie można zaobserwować stopniowy napływ inwestorów do gminy. Chojnów, ze względu na położenie w pobliżu autostrady A4, dróg krajowych oraz tras kolejowych, jak i innych miast istotnych w skali województwa, jest miastem atrakcyjnym zarówno dla przedsiębiorców, jak i mieszkańców. Położenie obiektu LIDL w centrum miasta oraz w pobliżu budynków mieszkalnych jest niewątpliwym udogodnieniem dla lokalnej społeczności. Może to stanowić czynnik mobilizujący do częstszego załatwiania sprawunków na bieżąco, czy nawet wybierania się na zakupy spacerem, promując tym samym aktywniejszy tryb życia.

Działalność usługowo-handlowa Wnioskodawcy stanowi niezwykle istotny wkład w rozwój gmin. Bliska obecność obiektów Lidl może stanowić czynnik zachęcający potencjalnych mieszkańców do osiedlenia się w konkretnej lokalizacji i poprawić dobrostan mieszkańców Chojnowa.

Należy także wskazać, że jedną z głównych idei przyświecających twórcom ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) była idea miasta zwartej, polegającej na kształtowaniu struktur wielofunkcyjnych, w których odległości od obiektów realizujących podstawowe potrzeby mieszkańców są jak najmniejsze. Należy stwierdzić, że działalność Wnioskodawcy idealnie wpasowuje się w takową ideę, gdyż jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkańców, w szczególności poprzez sprzedaż artykułów spożywczych, nie tworząc przy tym jednocześnie konfliktów przestrzennych. Należy także mieć na uwadze, że im większe będzie rozłożenie obiektów handlowo-usługowych, takich jak m.in. Lidl na mapie gminy, tym więcej mieszkańców będzie się decydowało na udanie się do sklepu pieszo. To z kolei może pozytywnie wpłynąć na redukcję emisji zanieczyszczeń oraz poprawę jakości powietrza.

Intencją Wnioskodawcy jest, by plan ogólny Miasta Chojnów określał dla wskazanego terenu takie strefy planistyczne oraz profile funkcjonalne w ich ramach, aby była dopuszczalna w obrębie stref zabudowa handlowo-usługowa. Należy mieć na uwadze, że art. 13a ust. 5 **Upzp** wprowadza regulę, zgodnie z którą ustalenia planu ogólnego w odniesieniu do stref planistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a z kolei wszystkie ustalenia planu

ogólnego będą stanowić podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Charakterystykę stref planistycznych, obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określa załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, dalej: „**Rozporządzenie**”). W myśl § 2 ust. 2 Rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku nr 1 do Rozporządzenia. O ile zatem każda strefa planistyczna będzie obligatoryjnie obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego, tak gminom pozostawiono do wyboru, czy dana strefa będzie także określać tereny w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego. Określając zatem profil funkcjonalny stref planistycznych, należy mieć na szczególnej uwadze to, czy dana strefa planistyczna obejmująca wyłącznie profil funkcjonalny podstawowy będzie w pełni zgodna z zastanym stanem faktycznym oraz ładem planistycznym.

Również z punktu widzenia prawnego przepis art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp wprowadza zasadę, że ład przestrzenny i zrównoważony rozwój stanowią podstawę zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Zasada ta powinna mieć kluczowe znaczenie przy ustalaniu treści planu ogólnego. Takie unormowanie ma charakter materialnoprawny, ustalający w stanowiący sposób, że całokształt zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy musi być ukierunkowany na cele naczelne, to jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Definicję „ładu przestrzennego” zawiera art. 2 pkt 1 Upzp, stanowiący, iż ilekroć mowa jest w komentowanej ustawie o „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W ramach działania w zgodzie z wymogiem zachowania ładu przestrzennego konieczne jest zapewnienie, aby dany akt gwarantował takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a ponadto uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczne, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Ład **przestrzenny w zakresie**, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2 Upzp, to zwłaszcza zachowanie dbałości o odpowiedni zakres i sposoby postępowania w ramach przeznaczania terenów na poszczególne cele, a także ustalanie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, co ma związek np. z zasadą podobieństwa czy kontynuacji funkcji. Proponowane zapisy Planu ogólnego mają na celu przede wszystkim doprowadzenie do stanu, w którym teren objęty wnioskiem oraz tereny go otaczające stanowią będą harmonijną całość.

Obecne zagospodarowanie działek objętych wnioskiem jest w pełni funkcjonalne oraz nie powoduje konfliktów przestrzennych. Dodatkowo wskazać należy, że wyznaczenie jednej z wnioskowanych stref planistycznych pozwoli Wnioskodawcy wciąż się rozwijać

w zrównoważony sposób oraz uzupełniać strukturę przestrzenną Chojnowa. Obiekt Lidl znajduje się blisko centrum przy ulicy Legnickiej, w pobliżu sklepów innych sieci oraz różnych siedzib działalności handlowo-usługowych. Ponadto, w pobliżu znajduje się zabudowa mieszkaniowa, m.in. przy ul. Drzymały, Lubińskiej, Nowej, czy właśnie Legnickiej.

Ad. 2)

Ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 60% pozwoli na odpowiednie kształtowanie przestrzeni oraz stworzenie obiektu budowlanego, mogącego w pełni realizować swą handlowo-usługową funkcję. Jednocześnie należy zapewnić kontynuację znajdującej się w pobliżu zieleni, co zostanie zapewnione poprzez udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10%. Należy przy tym podkreślić, że w myśl § 2 ust. 3 Rozporządzenia *w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy*. Dla terenu objętego wnioskiem w Mppz ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5%.

Określenie wskaźnika na wnioskowanym poziomie umożliwi prawidłowy rozwój obszarów objętych wnioskowanymi strefami planistycznymi. Należy także mieć na uwadze, że obiekty handlowo-usługowe będą wymagać odpowiedniego wskaźnika powierzchni zabudowy, tak aby korzystanie z usług realizowanych w ww. obiektach było w pełni komfortowe dla mieszkańców.

Określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15 m dla każdej Działki jest całkowicie uzasadnione panującym w otoczeniu ładem przestrzennym. Zostanie wtedy także zapewniona kontynuacja parametrów, które już zostały wyznaczone w Mppz.

Ad. 3)

Obszar uzupełnienia zabudowy stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego. Jednak od jego wyznaczenia zależy czy na terenie gminy będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Jeśli gmina nie zdecyduje się na wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy to tym samym zablokuje procedurę ustalania warunków zabudowy z drogiej decyzji.

W ocenie Wnioskodawcy objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy jak największego obszaru Miasta Chojnów jest zasadne. Objęciem obszarem uzupełnienia zabudowy całego wnioskowanego terenu spowoduje, że możliwość jego zagospodarowania będzie istniała zawsze.

Cały teren objęty wnioskiem spełnia wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Działki o identyfikatorach 020901_1.0004.225/4, 020901_1.0004.225/6 znajdują się w zgrupowaniu co najmniej 5 budynków, w którym obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki tworzące zgrupowanie to głównie budynki usługowe i mieszkalne, więc możliwe do uwzględnienia według Klasyfikacji Środków Trwałych.

RADCA PRAWNY
K01549

