

UCHWAŁA NR XXXIII/556/2018
Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 18 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” zmienionego uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014 r., uchwałą nr XXV/417/2017 z dnia 9 sierpnia 2017 r.

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice, zwaną dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XX/339/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak w szczególności: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras.

§ 4. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem i numerem porządkowym od 1 do 3:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna.

2. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - zwymiarowanie;
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV;
 - strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV;
- 2) oznaczenia nieobowiązujące (informacyjne): przykładowy podział na działki budowlane;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 5. Tereny 1MN, 2MN.

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren jest zlokalizowany na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 0,4;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m;
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym,

- elewacje budynków w kolorach naturalnych materiałów budowlanych pokryte tynkiem,
 - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m;
- g) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - urządzenia rekreacyjne wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna,
- h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- a) minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w odległości po 6,0m w obie strony od osi linii, dla której obowiązuje:
- a) zakaz budowy budynków i nasadzeń wysokiego drzewostanu w pasie po 6,0m w obie strony od osi linii,
- b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15kV i jej przebudowę na linię kablową,
- c) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, strefa ochronna nie obowiązuje;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) układ komunikacyjny tworzy wyznaczona droga wewnętrzna (teren 3KDW) połączona z drogą zbiorczą (poza granicami planu),
- b) dostępność komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi z drogi zbiorczej (poza granicami planu) albo drogi wewnętrznej (teren 3KDW),
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
- d) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- e) w zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się odprowadzanie powierzchniowo, lub do sieci kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła,
- h) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej,
- i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
- j) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
- k) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową,
- l) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- m) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, wynosi 30%.

§ 6. Teren 3KDW.

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: teren jest zlokalizowany na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 5,0-10,0m wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnie albo jezdnie, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, w odległości po 6,0m w obie strony od osi linii, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz nasadzeń wysokiego drzewostanu w pasie po 6,0m w obie strony od osi linii,
 - b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15kV i jej przebudowę na linię kablową,
 - c) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, strefa ochronna nie obowiązuje;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 7. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XLIV/573/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 3 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew (Dz. Urz. Woj. Pom. 2014 r. poz. 3870).

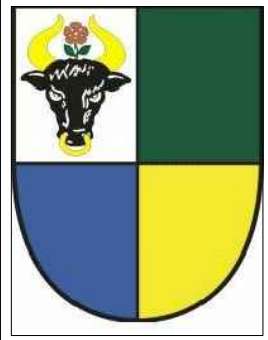
§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 9. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Gminy.

Przewodnicząca Rady Gminy

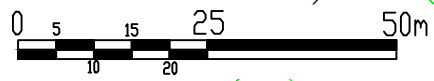
Danuta Łoboda



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI NOWA CERKIEW, GMINA CHOJNICE

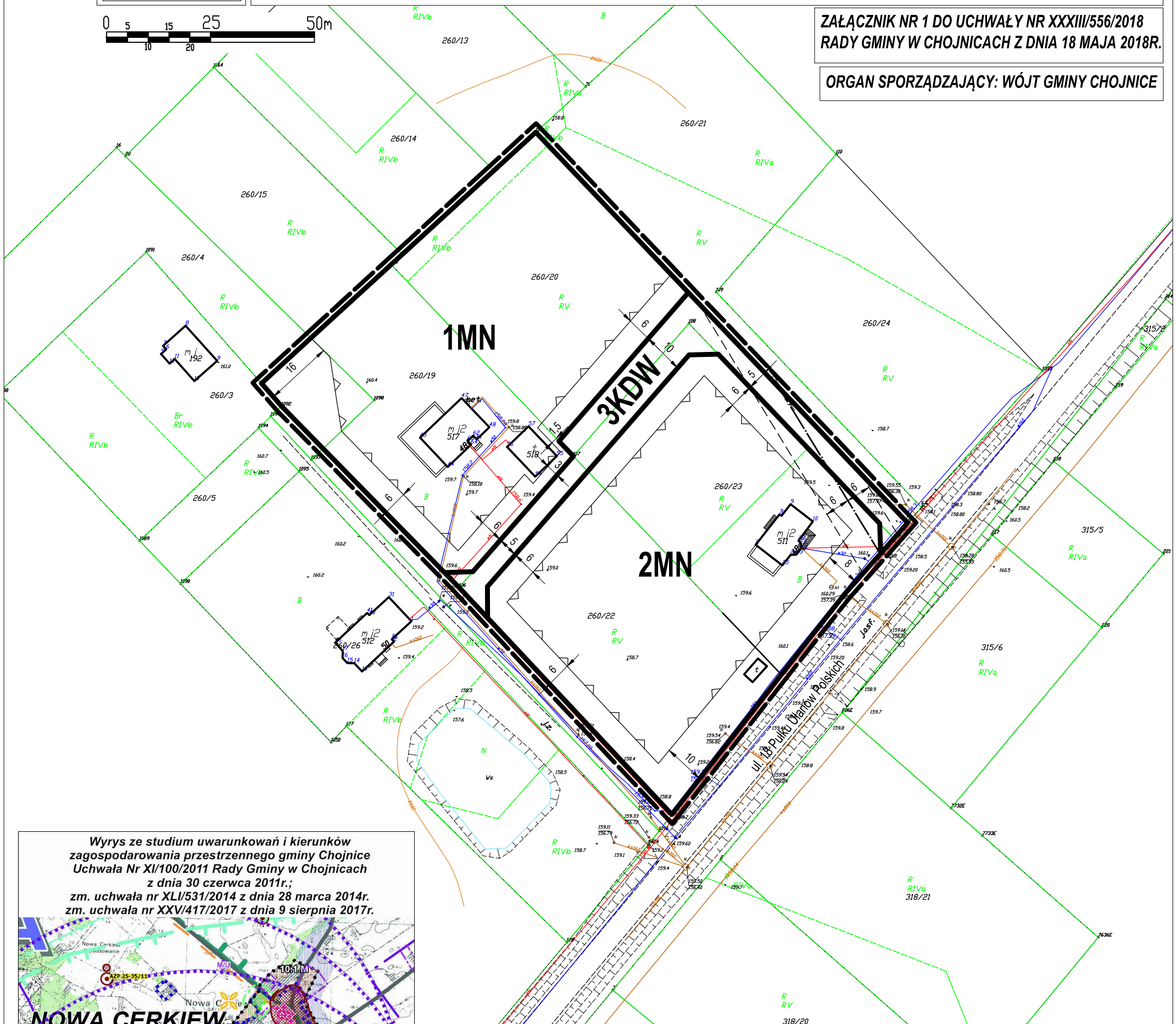
RYSUNEK PLANU

SKALA 1/1000



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII/556/2018
RADY GMINY W CHOJNICACH Z DNIA 18 MAJA 2018R.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHOJNICE



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice Uchwała Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r.;
zm. uchwała nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.
zm. uchwała nr XXV/417/2017 z dnia 9 sierpnia 2017r.

NOWA CERKIEW

- Orientacyjne położenie obszaru objętego planem
- M-zabudowa mieszkaniowa granica obszaru możliwego, docelowego zainwestowania
- maksymalna odległość od elektrowni wiatrowej w której nie mogą być wybudowane budynki o funkcji mieszkalnej
- lokalizacja elektrowni wiatrowych objętych obowiązującymi planami miejscowymi
- granice terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi o przeważającym przeznaczeniu :
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania
- długość promienia równa dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej
- stanowisko archeologiczne: -o określonej lokalizacji - ze strefą ok.50m
- stanowisko archeologiczne AZP z 2015r.
- dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej
- granica NATURA2000 obszarów specjalnej ochrony ptaków
- rolnicza przestrzeń produkcyjna

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15KV
- STREFA OCHRONNA WZDŁUŻ NAWIETRZNEJ LINII SN 15KV
- 10 WYMIAROWANIE

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW** TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA
- 1 - 3** NUMER PORZĄDKOWY

LICENCJA NR 6642.1.10.2017_2202_N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/556/2018
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 18 maja 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.).**

Ogłoszeniem Wójta Gminy Chojnice z dnia 15 stycznia 2018 r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice w dniach od 29 stycznia 2018 r. do 26 lutego 2018 r. z możliwością składania wniosków i uwag. W dniu 16 lutego 2018 r. przeprowadzona została debata publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczony zgodnie z procedurą planistyczną termin wnoszenia wniosków i uwag upłynął w dniu 12 marca 2018 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozstrzygnięcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Łoboda

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/556/2018

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 18 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.).

§ 1. 1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, które stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. Teren objęty planem jest zabudowany i zagospodarowany na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wyposażony w infrastrukturę techniczną, w związku z czym nie ma potrzeby wskazania sposobu realizacji inwestycji oraz zasad ich finansowania.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Łoboda

Uzasadnienie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr XX/339/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 17 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew, gm. Chojnice.

Realizacja w/w uchwały polega na zmianie fragmentu obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XLIV/573/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 3 października 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Nowa Cerkiew (Dz. Urz. Woj. Pom. 2014 r. poz. 3870). Zmiana obejmuje obszar o powierzchni około 1,2 ha położony przy ulicy 18 Pułku Ułanów Pomorskich, który to teren jest zabudowany budynkami mieszkalnymi oraz garażowym (nie zrealizowano jeszcze drogi wewnętrznej KDW).

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia części nieruchomości co wynikało z kolizji pomiędzy istniejącym budynkiem garażowym na działce nr 260/19 a drogą wewnętrzną, w związku z czym zlikwidowano niewielki fragment drogi wewnętrznej i przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Planowana zmiana stanowi nieznaczną część obowiązującego planu miejscowego oraz stanowi niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu. Rodzaj i skala ewentualnego oddziaływania na środowisko zmiany planu miejscowego na stosunkowo niewielkiej powierzchni (około 1,2ha) jest bardzo mała. Zgodnie z art. 46 pkt 1, art. 48 ust. 1a, art. 50, art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 49 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) uzyskano odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynika to z uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku – pismo z dnia 30 marca 2017 r. znak RDOŚ-Gd-WZP.411.2.6.2017.KS oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach – pismo z dnia 21 marca 2017 r. znak PSSE-NZ-9201-29/7/4/17.

Przedstawiony projekt planu miejscowego zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice – w studium wskazany jest jako obszar możliwego docelowego zainwestowania.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów nawiązujące do istniejącej na obszarze planu zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej;

b) brak konieczności uzyskania stosownej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, leśnych na cele

nierolnicze, nieleśne,

- c) ustalenie zasad zagospodarowania wzdłuż linii napowietrznej średniego napięcia 15kV,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze brak obiektów zabytkowych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, określenie zasad ochrony przed hałasem;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni w taki sposób, że nieruchomości przeznaczono na cele mieszkaniowe oraz niezbędną drogę dojazdową mając na uwadze potrzeby mieszkańców;
- 7) prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej niezbędnej do obsługi działek;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenie zasad rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Chojnice oraz w miejscowej prasie i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, przeprowadzenie debaty publicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej, jej rozbudowę.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chojnice wyważył interes publiczny i interesy prywatne. W trakcie procedury planistycznej nie były zgłaszane wnioski i uwagi. Przyjęte rozwiązania uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wsi Nowa Cerkiew.

II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do uchwały nr XLV/600/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 7 listopada 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

III. Wpływ na finanse gminy: Ocenia się, że realizacja ustaleń planu nie wpływa na budżet gminy Chojnice.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienia i opinie w trybie art. 17 pkt 6 lit.a,b - stosowne organy administracji pozytywnie zaopiniowały lub uzgodniły projekt planu.

W związku z art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, ze zm.) oraz zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłożony został projekt planu miejscowego na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ogłoszenie opublikowano w dniu 15 stycznia 2018 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Chojnice, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, w prasie lokalnej „Gazeta Pomorska”. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 29 stycznia 2018 r. do dnia 26 lutego 2018 r.

wyznaczając termin składania uwag do dnia 12 marca 2018 r. Przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 16 lutego 2018 r. Nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Mając na uwadze powyższą analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, w tym uzyskane niezbędne opinie i uzgodnienia podjęcie uchwały jest uzasadnione.