

PROGNOZA

ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE STACJI PALIW
W MIEJSCOWOŚCI **KAROLEWO** OBREB GEODEZYJNY
NIEŻYCHOWICE GM. CHOJNICE.

AUTOR OPRACOWANIA:

Tomasz Kamiński

Biegły w zakresie ochrony przyrody
Świadectwo Wojewody Pomorskiego
Nr 082


mgr Tomasz Kamiński

Chojnice, 26 maj 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY PRAWNE PROGNOZY ORAZ WAŻNIEJSZE PRZEPISY PRAWNE MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ.....	3
1.1 ZAWARTOŚĆ I CELE PROGNOZY ORAZ JEJ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	4
2. POŁOŻENIE TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ W PRZESTRZENI GEOGRAFICZNEJ.....	6
2.1. POŁOŻENIE NA TLE WARUNKÓW PRZYRODNICZYCH.....	6
2.1.1. <i>Ukształtowanie powierzchni ziemi (rzeźba, geologia, surowce mineralne)</i>	6
2.1.2. <i>Warunki klimatyczne</i>	7
2.1.3. <i>Flora i fauna</i>	8
2.1.4. <i>Gleby</i>	8
2.1.5. <i>Warunki wodne</i>	9
2.2. POŁOŻENIE NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE.....	9
2.3. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.....	10
3. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI PROJEKTOWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	12
4. OCENA I SKUTKI NEGATYWNEGO WPŁYWU INWESTYCJI WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	19
4.1. GEOLOGIA, UKSZTAŁTOWANIE POWIERZCHNI ZIEMI, SUROWCE MINERALNE.....	19
4.2. WARUNKI AEROSANITARNE.....	19
4.3. FAUNA I FLORA.....	21
4.4. GLEBY.....	22
4.5. WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE.....	22
4.6. PROMIENIOWANIE NIEJONIZUJĄCE.....	22
4.7. KRAJOBRAZ.....	23
4.8. ZABYTKI I DOBRA MATERIALNE.....	23
5. STOPIEŃ WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA GŁÓWNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.....	24
6. OPIS ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH LUB OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE WPŁYWY NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	29
7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROGNOZY.....	31
8. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.....	31
9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	32
10. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH.....	33

1. PODSTAWY PRAWNE PROGNOZY ORAZ WAŻNIEJSZE PRZEPISY PRAWNE MAJĄCE ZASTOSOWANIE DO OBSZARU OBJĘTEGO PROGNOZĄ.

Podstawy prawne mające zastosowanie do niniejszej Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice, to następujące przepisy prawne:

- Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27.04.2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7.07.1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 82),
- Ustawa z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1290),
- Ustawa z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.),
- Ustawa z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (tekst jednolity z 2024 r. poz. 1834 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839),
- Rozporządzenie Ministra Klimatu z dnia 2.01.2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. z 2020 r., poz. 10),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24.08.2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 845),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1.09.2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12.07.2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1311),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21.07.2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. z 2004 r. Nr 229, poz. 2313 z późn. zm.),

- Rozporządzenia Wojewody Bydgoskiego z dn. 01.07.1991 r., 16.10.1992 r., 26.10.1993 r., 14.02.1995 r. i 29.12.1995 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego,
- Rozporządzenia Wojewody Bydgoskiego z dn. 30.12.1994 r. i 25.12.1995 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa bydgoskiego.

1.1 ZAWARTOŚĆ I CELE PROGNOZY ORAZ JEJ POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI.

Przedmiotem opracowania niniejszej prognozy są ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Celem prognozy jest określenie i ocena skutków dla środowiska, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz skutków wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska i zdrowie ludzi.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., obszar objęty opracowaniem planu leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, w tym z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oraz w obszarze zabudowanym i zainwestowanym.

Dla w/w ustaleń obowiązującego tam Studium przeprowadzone było postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wraz z opracowaniem prognozy oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w niniejszej prognozie został uzgodniony przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku – uzgodnienie z dnia 14.10.2024 r., znak: RDOŚ-Gd-WZP.411.2.10.2024.PK.1,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach – uzgodnienie z dnia 30.09.2024 r., znak: PSSE-NZ-9201-584/44/4/24.

Powiązania z innymi dokumentami:

Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,1674 ha, obejmujący działki nr nr 216/13, 216/32, 216/33, 216/34, 216/55, 216/56 i 216/73 (część działki nr 216/22 przed podziałem), położony w miejscowości Karolewo w obrębie geodezyjnym Niezychowice gm. Chojnice, od strony południowo wschodniej przy granicy administracyjnej z miastem Chojnice i na południowy zachód od drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice.

Na części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 216/10 w miejscowości Karolewo, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/430/09 Rady Gminy

w Chojnicach z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 174 poz. 3431 z dnia 22 grudnia 2009 r.).

Dla w/w ustaleń obowiązującego tam planu miejscowego przeprowadzone było postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wraz z opracowaniem prognozy oddziaływania na środowisko.

O opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił pełnomocnik inwestora, który wnioskował o przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową (usług handlu i usług nieuciążliwych z dopuszczeniem adaptacji istniejącej stacji paliw (przebudowa oraz rozbudowa istniejących obiektów lub budowa nowych).

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest uaktualnienie przeznaczenia terenu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego w celu dostosowania do zmienionych potrzeb w zakresie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

W niniejszej Prognozie uwzględniono wnioski ze sporządzonego zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. (Dz. U. Nr 155, poz. 1298) w/w opracowania ekofizjograficznego pod kątem planowanego zagospodarowania planu miejscowego.

Analizując powiązania obszaru objętego opracowaniem z ustaleniami innych dokumentów planistycznych uwzględniono kwestie wynikające z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych, Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami oraz Programu Ochrony Środowiska dla gminy Chojnice.

Sąsiedztwo terenu objętego opracowaniem stanowią istniejące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (od północnego-zachodu i południowego-wschodu), projektowane w obowiązującym planie miejscowym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (od południa) oraz droga publiczna wojewódzka nr 212 – ul. Bytowska (od północy).

Projektowane przeznaczenie analizowanego terenu jest ściśle powiązane z terenami przeznaczonymi pod funkcje podobnego typu i zlokalizowanymi w jego najbliższym otoczeniu.

2. POŁOŻENIE TERENU OBJĘTEGO PROGNOZĄ W PRZESTRZENI GEOGRAFICZNEJ.

2.1. POŁOŻENIE NA TLE WARUNKÓW PRZYRODNICZYCH.

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski Jerzego Kondrackiego wieś Karolewo leży na Niżu Polskim i wchodzi w skład podprowincji Pojezierza Południowobałtyckie. Cechą specyficzną tej podprowincji jest położenie w granicach zasięgu ostatniego zlodowacenia, z czego wynikają konsekwencje geomorfologiczne, hydrograficzne i glebowe, znajdujące swoje odbicie w typach krajobrazu. Makroregionem, do którego należy Karolewo są Pojezierza Południowopomorskie, zaś mezoregionem Pojezierze Krajeńskie.

2.1.1. *Ukształtowanie powierzchni ziemi (rzeźba, geologia, surowce mineralne).*

Cechą specyficzną Pojezierzy Południowobałtyckich jest położenie w granicach zasięgu ostatniego zlodowacenia, z czego wynikają konsekwencje geomorfologiczne, hydrograficzne i glebowe, znajdujące swoje odbicie w typach krajobrazu.

Opracowywany obszar o powierzchni 2,1674 ha, obejmuje działki nr nr 216/13, 216/32, 216/33, 216/34, 216/55, 216/56 i 216/73 (część działki nr 216/22 przed podziałem), położony jest w miejscowości Karolewo w obrębie geodezyjnym Niezychowice gm. Chojnice, od strony południowo-wschodniej przy granicy administracyjnej z miastem Chojnice i na południowy zachód od drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice.

Teren opracowania leży na wysokości ok. 163-165 m n.p.m. i łagodnie obniża się w kierunku południowo-zachodnim. Występujące na nim różnice spadkowe przy zastosowaniu niewielkich zabiegów niwelacyjnych nie spowodują większych przeszkód w realizacji projektowanych inwestycji.

Jak wynika z fizjografii urbanistycznej gminy Chojnice opracowywany obszar wchodzi w skład następujących podrejonów:

- **część północna:** Podrejon IB - obszar o korzystnych warunkach fizjograficznych. Tworzy go falista lokalnie płaska wysoczyzna polodowcowa o spadkach do 10%, zbudowana z piasków i glin zwałowych. Zwierciadło wody gruntowej występuje głębiej niż 2 m od pow. terenu z możliwością okresowej stagnacji niewielkiej ilości wód tzw. „wierzchołek” na utworach trudniej przepuszczalnych. Korzystne warunki zaopatrzenia w wodę z głębokości 50-100 m, o wydajności od kilkunastu do kilkudziesięciu (83 m³/h). Warunki klimatyczne zróżnicowane jak w wydzieleniu IA₁,
- **część centralna i południowa:** Rejon II - Obszary o korzystnych warunkach fizjograficznych dla intensywnego rozwoju jednostek osadniczych z uwagi na wysoką wartość gleb klas IIIa, IIIb i IVa gruntów ornych. Są to kompleksy powstałe z glin zwałowych lekkich lub średnich zbielicowanych lub z piasków słabogliniastych naglinionych zbielicowanych, o prawidłowych stosunkach wodnych. Obszary kwalifikują się przede wszystkim do intensywnego wykorzystania rolniczego z uwagi na przydatność dla upraw wszystkich zbożowych, okopowych i pastewnych.

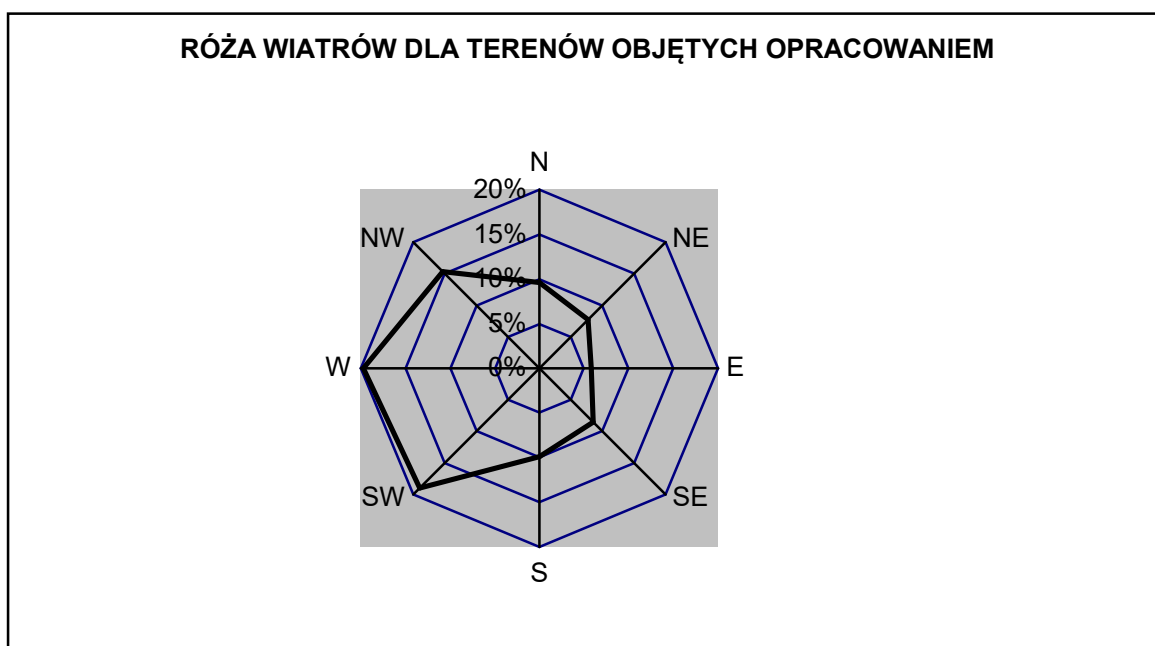
Na terenie opracowania planu nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych i w związku z tym zagadnienie to nie będzie przedmiotem analizy niniejszej prognozy.

2.1.2. Warunki klimatyczne.

Karolewo znajduje się pod wpływem czynników klimatycznych charakterystycznych dla klimatu Pojezierzy i wg Wiszniewskiego i Chełchowskiego (1975) położone jest w regionie klimatycznym Pojezierza Pomorskiego.

Opady wynoszą średnio rocznie ok. 550 mm, czas trwania pokrywy śnieżnej od 40 do 60 dni. Dni z przymrozkami jest tutaj ponad 100. Długość okresu wegetacyjnego wynosi 210-215 dni. Maksymalną miesięczną sumę opadów w ciągu ostatnich lat zanotowano na stacji meteorologicznej w Chojnicach (oddalonej o ok. 0,4 km od terenu opracowania) w lipcu 1980 r. - 198,4 mm. Średnia temperatura roku wynosi ok. 7,0 °C, stycznia ok. -3,5 °C, lipca ok. 17 °C. Najwyższą temperaturę dobową w ostatnich latach zanotowano w Chojnicach w miesiącu czerwcu 30,5 °C (skrajną maksymalną wartością w ciągu ostatnich lat było 36,3 °C), najniższą w miesiącu lutym -23,3 °C (była to też skrajna wartość minimalna w ciągu ostatnich lat).

Na terenie tym przeważają wiatry południowo-zachodnie i zachodnie, zaś średnia roczna prędkość wiatru wynosi ok. 3 m/s.



Obszar objęty opracowaniem niniejszej prognozy leży w:

- II strefie obciążenia śniegiem obiektów budowlanych (Q_k) - maksymalne obciążenie wynosi 0,9 kN/m²,
- strefie przemarzania gruntów, w której głębokość przemarzania (h_z), przy temperaturze obliczeniowej powietrza na zewnątrz budynków -18 °C, wynosi 0,8 m,
- I strefie obciążenia obiektów budowlanych wiatrem - ciśnienie prędkości wiatru (q_k) wynosi 0,25 kN/m².

2.1.3. Flora i fauna.

Obszar gminy Chojnice leży w krainie lasów mieszanych i sosnowych z udziałem buka. Kraina ta rozpościera się na południowym skłonie Pomorza, poza wałem pomorskim moreny czołowej. Jest ona usłana licznymi polami sandrów oraz poprzepłataną różnej wielkości wyspami i półwyspami moreny dennej. Te ostatnie są potencjalnymi siedliskami lasów mieszanych liściastych, a niekiedy buczyn, wykształconych na siedliskach boru świeżego. Tereny leśne zajmują znaczną powierzchnię gminy (ok. 17.442 ha), co stanowi 38% jej obszaru. Obszar gminy charakteryzuje się występowaniem zróżnicowanych zbiorowisk roślinnych. Są to przede wszystkim wspomniane tereny leśne, ale też obszary zadrzewione i zakrzewione, łąki i pastwiska oraz tereny zieleni urządzonej.

Na system przyrodniczy składają się również ekosystemy, które zajęte są przez biocenozy o charakterze synantropijnym charakteryzujące się jednak stabilnością i bardzo korzystnym oddziaływaniem na warunki bioklimatyczne, stosunki wodne i glebowe. Należy do nich np. roślinność ruderalna, parki, ogrody, cmentarze. Tereny upraw rolnych (z wyjątkiem łąk i pastwisk o charakterze półnaturalnym) pełnią funkcje przyrodnicze w ograniczonym zakresie i stanowią np. tereny żerowania fauny.

W przypadku analizowanego obszaru nie występuje roślinność mająca duży potencjał przyrodniczy. Są to tereny upraw rolnych, nie występują zadrzewienia oraz zakrzewienia, brak również roślin podlegających ochronie gatunkowej.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w niewielkiej odległości od już zainwestowanych terenów miasta Chojnice rejonu Osiedla Zamieście oraz od istniejących terenów mieszkalno-usługowych na terenie gminy Chojnice.

Na opracowywanym terenie występuje drobna fauna lądowa - np. gryzonie, płazy, a także owady i ptaki, które pod względem gatunkowym charakterystyczne są dla obszarów rolnych. Fauna ta przemieści się prawdopodobnie w kierunku południowym znajdując sobie nowe siedliska.

2.1.4. Gleby.

W skład opracowywanego terenu wchodzi gleby o następujących klasach bonitacyjnych:

- R-IIIb
- R-IVa
- Bi

Wyżej wymienione klasy glebowe wchodzi w skład poniższych kompleksów rolniczej przydatności:

- 4 A p_{gm}:gl (przeważająca część terenu),
- 5 Bw pgl:gl (część południowo-wschodnia).

W związku z tym, iż zabudowa objęta planem nawiązuje do istniejącej zwartej zabudowy miejskiej w Chojnicach i wiejskiej we wsi Karolewo oraz objęta jest już w większości obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - nie dojdzie do ubytku rolniczej przestrzeni produkcyjnej na znaczącą skalę. Ponadto są to tereny już zainwestowane i w większości posiadają już zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej uzyskaną na etapie uchwalania obowiązującego już tam miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.1.5. Warunki wodne

Zanieczyszczenia wód mogą być naturalne i sztuczne. Zanieczyszczenia sztuczne (antropogeniczne) mogą pochodzić ze ścieków bytowych, z odpadów, transportu itp.

Zanieczyszczenia tego typu powodować może projektowana zabudowa mieszkalno-usługowa.

Zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić na skutek różnorodnych odpadów jakie będą wytwarzane na skutek wspomnianej wyżej działalności człowieka, m. in.:

- odpady ropopochodne,
- odpady materiałów budowlanych,
- odpady biologiczne,
- odpady i ścieki bytowe,
- inne odpady (obiekty o odpadach trudnych do jednolitego sklasyfikowania - np. opony samochodowe, odpady plastikowe).

W związku z powyższymi zagrożeniami niezbędne jest stosowanie przedsięwzięć, które nie dopuszczą do przedostania się zanieczyszczeń do gruntu. Szczególnej uwagi wymagać będą prace nad właściwym rozwiązaniem gospodarki wodno-ściekowej.

W celu zachowania istniejących warunków hydrologicznych zaleca się więc wzmożoną ostrożność w trakcie budowy sieci infrastruktury (kanalizacja, wodociąg i linie energetyczne), która doprowadzić może do zanieczyszczenia wód gruntowych oraz niekontrolowanego odwodnienia niektórych obszarów.

Reasumując należy stwierdzić, że z punktu widzenia cech środowiska przyrodniczego, tj. korzystnego układu rzeźby, wód gruntowych, walorów fizjonomicznych, sąsiedztwa kompleksów leśnych oraz zbiorników wodnych na terenie objętym planem zakładane inwestycje posiadają dogodne warunki do realizacji.

2.2. POŁOŻENIE NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., obszar opracowania planu, który stanowi przedmiot niniejszej prognozy, zlokalizowany jest w miejscowości Karolewo w obrębie geodezyjnym Niezychowice gm. Chojnice, od strony południowo-wschodniej przy granicy administracyjnej z miastem Chojnice i na południowy zachód od drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice.

Na części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 216/10 w miejscowości Karolewo, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/430/09 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 174 poz. 3431 z dnia 22 grudnia 2009 r.).

W w/w Studium teren objęty opracowaniem leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, w tym z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oraz w obszarze zabudowanym i zainwestowanym.

Sąsiedztwo terenu objętego opracowaniem stanowią istniejące tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (od północnego-zachodu i południowego-wschodu), projektowane w obowiązującym planie miejscowym tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (od południa) oraz droga publiczna wojewódzka nr 212 – ul. Bytowska (od północy).

2.3. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIECZNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY.

Opracowywany teren nie leży w strefie obszaru krajobrazu chronionego, ani też parku krajobrazowego. Nie znajdują się na nim również pomniki przyrody.

Na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się pomniki przyrody jak i też inne obiekty chronione, czy planowane do wpisu do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Gdańsku.

W czasie prac terenowych nie stwierdzono występowania stanowisk roślin chronionych lub objętych częściową ochroną.

Teren objęty opracowaniem znajduje się w następujących odległościach od obszarów objętych prawnymi formami ochrony przyrody:

- otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie” – ok. 330 m na północny-zachód,
- Zaborski Park Krajobrazowy - ok. 1,85 km na północny-zachód.

Projektowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice inwestycje, nie przerywają naturalnych ciągów przyrodniczych oraz nie zakłócają systemu przyrodniczego wsi Karolewo i tym samym nie stwarzają niebezpieczeństw dla zachowania ciągłości pierwotnych ekosystemów.

NATURA 2000

Natura 2000 to sieć obszarów chronionych, wyznaczonych na terenie państw Unii Europejskiej. Obszary te utworzono według wspólnych zasad, określonych w dwóch aktach prawnych, ustanowionych w 1979 i 1992 roku przez Komisję Europejską, mianowicie w Dyrektywie Ptasiej i Dyrektywie Siedliskowej. Głównym założeniem funkcjonowania systemu NATURA 2000 jest „ochrona przez zachowanie form użytkowania ziemi sprzyjającym chronionym wartościom”.

Sieć składa się z obszarów specjalnej ochrony ptaków (OSO) utworzonych zgodnie z zaleceniami Dyrektywy Ptasiej (79/409/EWG) i specjalnych obszarów ochrony siedlisk (SOO) wyznaczonych zgodnie z Dyrektywą Siedliskową (92/43/EWG).

W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem występują:

OSO Obszar Specjalnej Ochrony:

- Bory Tucholskie PLB 220009 - ok. 0,9 km na północ od opracowania
- Wielki Sandr Brdy PLB 220001 - ok. 1,9 km na północny-zachód od opracowania

SOO Specjalny Obszar Ochrony:

- Las Wolność PLH220060 ok. 2,9 km na północny-zachód.

Ze względu na stosunkowo dużą odległość jaka dzieli teren lokalizacji analizowanego planu miejscowego od najbliższych obszarów Natura 2000, można przyjąć, że przyszłe wprowadzenie w życie jego projektowanych form zagospodarowania i prowadzona w nich działalność nie wpłynie na gatunki chronione, dla ochrony których Obszary te zostały utworzone.

3. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI PROJEKTOWANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Nieżychowice gm. Chojnice, zgodnie z projektem tekstu planu, wprowadza się następujące ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Nieżychowice gm. Chojnice nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Nieżychowice gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,1674 ha, położony w miejscowości Karolewo w obrębie geodezyjnym Nieżychowice gm. Chojnice, od strony południowo wschodniej przy granicy administracyjnej z miastem Chojnice i na południowy zachód od drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **U**;
- 2) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KO**;
- 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **KP-I**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**.

§ 4.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii WN – 110 kV;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, ale która nie dotyczy remontów istniejących obiektów budowlanych;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem klasy przeznaczenia terenu określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **obiektach towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**, na których z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 7;
- 2) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KO**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 8;
- 3) tereny komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **4KP-I** i **5KP-I**, na których z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 9;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6KR**, na którym z ustaleń szczegółowych obowiązują określone w § 10.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji zgodnie z przepisami odrębnymi – dopuszcza się przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;

- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
- remonty i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - rozbiórkę istniejących budynków,
 - podpiwniczenia,
 - zielen towarzyszącą,
 - budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej;
- zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
 - realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- należy wykluczyć lokalizowanie zakładów usługowych stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych oraz stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone

do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 2) ustala się zakaz stosowania pokrycia dachu o kolorystyce jaskrawej i niebieskiej;
- 3) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;
- 4) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 100 m² powyżej 100 m²,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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 wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa będącego w trakcie sporządzania, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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:

- 1) wyznacza się pas technologiczny wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN-110 kV w odległości 11,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują ustalenia określone w pkt 2;
- 2) w obrębie pasa, o którym mowa w pkt 1, obowiązują:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
 - b) zakaz sadzenia drzew;
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 3) pas, o którym mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 4) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej, którego fragment **6KR** znalazł się w obszarze planu, stanowiący dojazd drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, którego fragment **6KR** znalazł się w obszarze planu, w położonych w obszarze planu terenach komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury technicznej **4KP-I** i **5KP-I**, łączące się z układem sieci infrastruktury technicznej w działkach zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru planu, także w ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice;

- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych kanalizacją deszczową do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki – dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania, z uwzględnieniem zapisu w ust. 3 pkt 7;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenów: 1U i 2U

1. Przeznaczenie terenu: teren usług.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi - wolnostojącymi lub dobudowanymi do budynków usługowych;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
- 3) wyklucza się wydzielenie w budynku usługowym funkcji mieszkalnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1U – 1,2,
 - b) na terenie 2U – 0,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy:
 - a) na terenie 1U – 1,6,
 - b) na terenie 2U – 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) na terenie 1U - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) na terenie 2U - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe
 - na terenie 1U do III kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m,
 - na terenie 2U do II kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m,
 - b) obiekty towarzyszące parterowe do 8,0 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w linii zabudowy istniejących budynków oraz w odległościach 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu **4KR** i 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu **5I**, tak jak wrysowano na rysunku planu;

8) dachy:

- a) na budynkach usługowych płaskie lub dwuspadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia od 30° do 45° lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- b) na obiektach towarzyszących płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 30°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR**.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,3 ha.

§ 8. Karta terenu 3KO

1. Przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym stacji paliw;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w **ust. 3**;
- 3) wyklucza się wydzielenie w budynku usługowym funkcji mieszkalnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienione w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie ustala się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe do II kondygnacji nadziemnych i do 9,0 m,
 - b) obiekty towarzyszące parterowe do 7,0 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległościach 6,0 m od linii rozgraniczającej przylegającego terenu **4KR** i 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu **5I**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci do 30°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR** oraz z ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice, przez działkę nr 216/11.

§9. Karta terenów: 4KP-I i 5KP-I

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się łączną lub zamienną realizację obu rodzajów przeznaczenia terenu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 5) wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy: nie dotyczy;

8) gabaryty obiektów: nie dotyczy.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się wzajemne powiązanie komunikacyjne pieszo – rowerowe obu terenów przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR**, a także z terenem komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR**.

§10. Karta terenu 6KR

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR** zgodnie z rysunkiem planu, tj. min. 12,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdnego.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne terenu komunikacji drogowej wewnętrznej **6KR** z ulicą Bytowską, położoną w granicach administracyjnych miasta Chojnice, przez działkę nr 216/11.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 216/10 w miejscowości Karolewo, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/430/09 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 174 poz. 3431 z dnia 22 grudnia 2009 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

4. OCENA I SKUTKI NEGATYWNEGO WPŁYWU INWESTYCJI WYNIKAJĄCYCH Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

Człowiek dla swoich celów zmienia lub przystosowuje się do niektórych z komponentów środowiska przyrodniczego takich jak: budowa geologiczna, rzeźba terenu, gleba, system wodny, mikroklimat, roślinność. Obserwujemy więc ścisłą współzależność środowiska przyrodniczego i działalności człowieka. Działalność ta, obejmująca swoim zasięgiem nawet stosunkowo małe antropokompleksy, może powodować niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym. Zniszczenia w środowisku przyrodniczym dzielą się na: fizyko-mechaniczne, chemiczne i termiczne, geomechaniczne i hydrologiczne litosfery, atmosfery, hydrosfery i biosfery.

Funkcje urbanistyczne przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wpływać będą w niewielkim stopniu na pogorszenie stanu jakości środowiska przyrodniczego. W środowisku tym wystąpi jednak kilka negatywnych zespołów zmian, które przy odpowiednio prowadzonych zabiegach zabezpieczających mogą być w dużym stopniu ograniczone.

Poniżej oceniono i omówiono skutki oraz stopień wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na główne komponenty środowiska przyrodniczego. Analiza dotyczy jednostek urbanistycznych: 1U, 2U, 3KO, 4KP-I, 5KP-I i 6KR.

4.1. Geologia, ukształtowanie powierzchni ziemi, surowce mineralne.

Zmiana charakteru użytkowania terenu poprzez realizację przyszłych inwestycji pociągnie za sobą konieczność ingerencji człowieka w zewnętrzną powierzchnię litosfery, polegającą na stosowaniu różnorodnych zabiegów niwelacyjnych.

Zmiany geomechaniczne, prowadzące do przekształceń środowiska, powstać mogą przede wszystkim podczas prac budowlano-montażowych i w wyniku składowania odpadów.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice, istnieją stosunkowo nieduże nachylenia terenu. W związku z tym przyszłe inwestycje spowodują zmiany powierzchni ziemi w niewielkim zakresie, nie doprowadzając tym samym do nasilenia erozji powierzchniowej.

Prowadzone prace ziemne mieć będą niewielki charakter i skalę, co sprawi, że wywołane przez nie zmiany nie wpłyną znacząco na układ warstw geologicznych na terenie objętym planem.

W związku z tym, iż na terenie objętym planem nie występują złoża surowców mineralnych, temat ten nie będzie analizowany w niniejszej prognozie.

4.2. Warunki aerosanitarnie.

Jakość powietrza określają dwa podstawowe czynniki: emisja zanieczyszczeń oraz zdolność przewietrzania, która z kolei zależy zarówno od lokalnych warunków klimatycznych, jak i od różnorodnych przeszkód terenowych, utrudniających rozpraszanie się zanieczyszczeń. Stężenie zanieczyszczeń zależy od różnych czynników takich jak: pora roku, warunki atmosferyczne (temperatura, opady, wiatry), wzrost aktywności źródeł emisji

i innych. Poprzez pojawienie się nowych obiektów w przypadku terenów zabudowy usługowej - dojść może w mikroskali do zmian w biosferze, głównie przez zmniejszenie aktywności fotosyntezy. Ewentualne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego nastąpić może poprzez wprowadzenie do niego substancji stałych, ciekłych lub gazowych w ilościach i rodzaju, które spowodować mogą przekroczenie dopuszczalnych stężeń. Duże zagrożenie stanowią przede wszystkim szkodliwe związki emitowane spaliny pojazdów mechanicznych. Woda i powietrze odgrywają w tym wypadku rolę nośników tych zanieczyszczeń do biosfery.

Pojazdy mechaniczne powodować będą czasowy wzrost poziomu hałasu na terenie objętym planem. Nie należy jednak spodziewać się przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 112). Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej powinien on być utrzymany na poziomie:

a) dla dróg lub linii kolejowych:

- 65 dB(A) w porze dnia (przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom),
- 56 dB(A) w porze nocy (przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom),

b) dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu:

- 55 dB(A) w porze dnia (przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym),
- 45 dB(A) w porze nocy (przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy).

W związku z charakterem projektowanych funkcji i ich stosunkowo niewielkim zakresem przestrzennym nie dojdzie do pogorszenia tamtejszego klimatu akustycznego.

Ewentualne i najbardziej istotne zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego mogące pojawić się na terenie opracowania należą do stężeń następujących rodzajów: opadu pyłu, pyłu zawieszonego, dwutlenku siarki i dwutlenku azotu.

Dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz dopuszczalne częstości ich przekraczania normuje Ustawa z dnia 27.04.2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24.08.2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (tekst jednolity z 2023 r., poz. 877 ze zm.).

Wartości te podaje poniższa tabela:

Poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi i ochronę roślin

L.p.	Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom dopuszczalny substancji w powietrzu [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Dopuszczalna częstość przekroczenia poziomu dopuszczalnego w roku kalend.	Margines tolerancji [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		Termin osiągnięcia poziomów dopuszczalnych
					2013 r.	2014 r.	
1	Benzen	rok kalendarzowy	5	-	-	-	2010 r.
2	Dwutlenek azotu	jedna godzina	200	18 razy	-	-	2010 r.
		rok kalendarzowy	40	-	-	-	2010 r.
3	Tlenki	rok	30	-	0	0	2010 r.

	azotu	kalendarzowy					
4	Dwutlenek siarki	jedna godzina	350	24 razy	-	-	2005 r.
		24 godziny	125	3 razy	-	-	2005 r.
		rok kalendarzowy i pora zimowa (okres od 1.10 do 31.03.)	20	-	-	-	2003 r.
5	Ołów	rok kalendarzowy	0,5	-	-	-	2005 r.
6	Pył zawieszony PM _{2,5}	rok kalendarzowy	25	-	1	1	2015 r.
			20	-	-	-	2020 r.
7	Pył zawieszony PM ₁₀	24 godziny	50	35 razy	0	0	2005 r.
		rok kalendarzowy	40	-	-	-	2005 r.
8	Tlenek węgla	osiem godzin	10000	-	-	-	2005 r.

Posługując się metodą analogii, na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkim Inspektoracie Ochrony Środowiska w Gdańsku, w obecnie w nie zainwestowanych dzielnicach Chojnic, charakteryzujących się podobnymi uwarunkowaniami geograficznymi występuje następująca rezerwa tła zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego:

- dla dwutlenku azotu - ok. 87%.
- dla dwutlenku siarki - ok. 86%,
- dla pyłu zawieszonego - ok. 80%.

Na podstawie w/w analiz można prognozować, iż na analizowanych terenach nie wystąpi przekroczenie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu atmosferycznym określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska. Ewentualne zanieczyszczenia, w związku z przeważającymi na tych terenach kierunkami wiatrów (patrz róża wiatrów), przemieszczać się będą w kierunku wschodnim i północno-wschodnim, a po rozproszeniu w atmosferze nie doprowadzą do pogorszenia warunków aerosanitarnych wsi Karolewo oraz miasta Chojnice.

4.3. Fauna i flora.

W przypadku realizacji projektowanych inwestycji największe zniszczenie szaty roślinnej będzie miało miejsce w trakcie prowadzenia robót ziemnych. Do zniszczenia mikroflory przyczyni się również ruch pojazdów samochodowych. Wyparta także zostanie drobna fauna lądowa, która w związku z tym, iż w sąsiedztwie terenów objętych opracowaniem znajdują się tereny rolne, przemieści się w ich stronę (prawdopodobnie w kierunku południowym), znajdując sobie nowe siedliska.

Inwestycje przewidziane w planie nie zagrażą ekologicznym funkcjom gminy Chojnice.

4.4. Gleby.

Przekształcenia w powierzchni glebowej dotyczyć mogą:

- ich mechanicznego usunięcia w trakcie prowadzenia robót budowlanych (ok. 0,3 m),
- zmian w poziomie próchnicy na skutek wymieszania z materiałem podglebia,
- zniekształceń gleby na skutek jej ugniatania przez sprzęt budowlany,
- zmian w uwilgotnieniu (z czym wiążą się parametry geotechniczne gruntu) np. poprzez czasowe przerwanie systemów drenarskich.

Przekształcenia, które mogą powstać na terenie objętym planem, związane być mogą także z wprowadzeniem roślinności, która jest niezgodna z występującymi tam siedliskami.

W związku z tym, iż na terenie objętym planem występują grunty orne stosunkowo niskiej bonitacji: R-IIIa, R-IVa, R-IVb, a ich projektowane przeznaczenie nawiązuje do istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej - nie dojdzie do ubytku rolniczej przestrzeni produkcyjnej na znaczącą skalę.

4.5. Wody powierzchniowe i podziemne.

Zmiany w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mogą stwarzać zagrożenia w stanie czystości wód powierzchniowych i podziemnych. Na pogorszenie stanu jakości wód podziemnych wpłynąć mogą różnego rodzaju ścieki komunalne, odpady usługowe, rzemieślnicze, transport itp.

Stosowanie w procesach inwestycyjnych różnorodnych materiałów budowlanych, środków chemicznych, materiałów ropopochodnych, itp. oraz nasilenie się procesów erozyjnych doprowadzić może do pewnych zmian w naturalnej strukturze gleb, a także w wyniku procesów infiltracyjnych dojść może do zanieczyszczenia wód gruntowych.

Zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić na skutek różnorodnych odpadów jakie mogą być wytwarzane na skutek działalności człowieka, m. in.:

- odpady ropopochodne,
- odpady materiałów budowlanych,
- odpady biologiczne,
- odpady i ścieki bytowe (śmietniska i punkty zrzutu ścieków),
- inne odpady (obiekty o odpadach trudnych do jednolitego sklasyfikowania - np. opony samochodowe, odpady plastikowe).

W związku z powyższymi zagrożeniami w przyszłej działalności inwestycyjnej niezbędne jest stosowanie przedsięwzięć, które nie dopuszczą do przedostania się zanieczyszczeń do gruntu.

W celu zachowania istniejących warunków hydrologicznych zaleca się także wzmożoną ostrożność w trakcie budowy sieci infrastruktury (kanalizacja, wodociąg i linie energetyczne).

4.6. Promieniowanie niejonizujące.

Przez obszar będący przedmiotem analizy niniejszej prognozy przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Poza tym nie występują inne źródła promieniowania niejonizującego.

W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa należy zachować strefę ochronną od urządzeń energetycznych i linii elektroenergetycznych

zgodnie z obowiązującymi przepisami. W związku z tym plan wyznacza pas technologiczny wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN-110 kV w odległości 11,0 m od osi linii (licząc w poziomie). W granicach tego pasa obowiązuje m.in. zakaz sadzenia drzew oraz lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami strefach tych wysokość zagospodarowania.

4.7. Krajobraz.

Realizacja projektowanej w planie zabudowy oraz przyszły czasowy wzrost liczby użytkowników tamtejszego terenu spowoduje pewne zmiany w fizjonomii krajobrazu. Ochrona krajobrazu zmierza do zachowania w stanie możliwie nie zmienionym jego naturalnych składników i utrzymanie ich w układzie zapewniającym równowagę biologiczną. Plan narzuca tutaj pewne reguły postępowania, do których dostosowanie się spowoduje, że nowo projektowane inwestycje nie będą wywoływać negatywnych zmian w fizjonomii pierwotnego krajobrazu, co jest szczególnie istotne ze względu na położenie analizowanego terenu w bliskim sąsiedztwie z otuliną Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz Zaborskim Parkiem Krajobrazowym.

4.8. Zabytki i dobra materialne.

Rejestr zabytków

Podstawowym materiałem do prowadzenia prawnej ochrony dóbr kultury jest rejestr zabytków.

W rejonie terenu objętego opracowaniem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ewidencja zabytków

Pomocniczym materiałem do prowadzenia ochrony dóbr kultury jest ewidencja zabytków. Wielkość ewidencji informuje o bogactwie kulturowym regionu, potrzebach badawczych i skali problemu ochrony dziedzictwa kulturowego na danym terenie.

W najbliższym sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem nie występują obiekty zabytkowe zaliczone do rejestru bądź ewidencji zabytków.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w przypadku natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekt zabytkowy prace należy wstrzymać, a o zaistniałym fakcie powiadomić właściwe władze służby ochrony zabytków.

Wymienione wyżej potencjalne możliwości zagrożeń środowiskowych, na skutek swego niewielkiego zasięgu przestrzennego, skali oddziaływania oraz prawdopodobieństwa wystąpienia, nie są czynnikami uniemożliwiającymi zrealizowanie inwestycji przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Nieżychowice gm. Chojnice.

5. STOPIEŃ WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA GŁÓWNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

♦ 1U i 2U – tereny usług

Jak wynika z opracowania fizjograficznego dla gminy Chojnice tereny te wchodzi w skład obszarów o korzystnych warunkach fizjograficznych dla przestrzennego rozwoju jednostek osadniczych.

Projektowane funkcje zagospodarowania terenu nie będą stwarzać zagrożeń dla stanu środowiska przyrodniczego na tym obszarze. Plan wprowadza tutaj zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych. Zakaz ten nie dotyczy:

- a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
 - dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową.

Na terenie jednostki 1 U obecnie znajduje się supermarket spożywczy oraz market przemysłowy wraz z infrastrukturą i placem parkingowym.

Na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy. Z kolei gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach – należy objąć wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.

Budowa i eksploatacja istniejących i projektowanych budynków usługowych spowoduje niewielki wzrost zanieczyszczeń na tym obszarze. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24.08.2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031), stwierdza, że dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu w mikrogramach na metr sześcienny ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) wynoszą:

- dla dwutlenku azotu - $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla dwutlenku siarki - $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla pyłu zawieszonego - $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla tlenku węgla - $10000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu 8 godzin).

Posługując się metodą analogii, na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkim Inspektoracie Ochrony Środowiska w Gdańsku, obecnie w nie zainwestowanych dzielnicach Chojnic występuje następująca rezerwa tła zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego:

- dla pyłu zawieszonego - ok. 80%,
- dla dwutlenku siarki - ok. 86%,
- dla dwutlenku azotu - ok. 87%.

Charakter projektowanych typów zabudowy oraz analiza powyższych danych liczbowych pozwalają na stwierdzenie, iż nie zostaną przekroczone podane dopuszczalne stężenia w/w zanieczyszczeń.

Ewentualne emisje przemieszczane będą w kierunku północnym oraz północno-wschodnim zgodnie z przeważającymi na tym obszarze kierunkami wiatrów. W procesie przemieszczania będą one ulegały rozproszeniu i rozcieńczeniu w powietrzu. W rezultacie negatywny wpływ tej jednostki na stan atmosfery będzie nikły.

Realizacja planu spowodować może niekorzystne zmiany w stanie istniejącej na tym terenie flory i fauny. W przypadku prowadzenia prac budowlanych, można prognozować, iż drobna fauna lądowa wyparta zostanie ze swych dotychczasowych siedlisk i przemieści się prawdopodobnie w kierunku południowym w stronę znajdujących się tam terenów rolnych. Projektowane inwestycje nie wpłyną jednak niekorzystnie na zachwianie równowagi ekologicznej sąsiednich obszarów. Plan ustala nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

W związku z założonymi przez plan funkcjami, zaleca się, aby na terenie jednostki 1U – pozostawić minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej, a na terenie jednostki 2 U – minimum 30%.

Maksymalna intensywność zabudowy będzie wynosić na terenie 1 U - 1,6, a na terenie 2 U – 1,2.

Zaleca się również w maksymalnym stopniu wprowadzić niską i średnią zieleń towarzyszącą zgodną z miejscowymi warunkami siedliskowymi (np. sosna, dąb, buk). Dotyczy to w szczególności tych części jednostek U, sąsiadujących bezpośrednio z drogą wojewódzką nr 212. W miejscach tych zaleca się dodatkowo wprowadzić zieleń średnią i niską, jako element wpływający szczególnie pozytywnie na walory krajobrazowe analizowanych jednostek urbanistycznych.

Pewne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego wiązać się mogą również w przypadku opracowania niniejszej prognozy z przyszłym zwiększonym ruchem samochodowym i pieszym. Dostosowanie się do ogólnie przyjętych zasad ochrony środowiska nie spowoduje jednak znaczących zmian w jego funkcjonowaniu. Ważne jest w tym przypadku zapewnienie optymalnej ilości miejsc postojowych dla przyszłych użytkowników tych terenów.

I tak w jednostkach 1 U i 2 U należy przewidzieć miejsca parkowania:

- a) nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 100 m² powyżej 100 m²,
- b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- c) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, a także jako wbudowane w budynki.

Zapisy te warunkować będą, iż „potrzeby parkingowe” użytkowników analizowanych terenów będą zaspokojone.

W momencie wystąpienia inwestorów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, które w myśl 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zaliczone będzie do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaleca się na tym etapie przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

◆ **3KO – teren obsługi komunikacji**

Teren ten wchodzi w skład obszarów o korzystnych warunkach dla rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych.

Stanowi on istniejącą zabudowę usługową – stację paliw. Plan wraz z budową budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi dopuszcza zachowanie tej funkcji.

Eksploatacja budynków usługowych, zrealizowanych i funkcjonujących zgodnie z warunkami określonymi w planu, spowoduje niewielki wzrost zanieczyszczeń na tym obszarze. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24.08.2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz. 1031), stwierdza, że dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu w mikrogramach na metr sześcienny ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) wynoszą:

- dla dwutlenku azotu - $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla dwutlenku siarki - $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla pyłu zawieszonego - $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu roku kalendarzowego),
- dla tlenku węgla - $10000 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (w odniesieniu do okresu 8 godzin).

Posługując się metodą analogii, na podstawie danych uzyskanych w Wojewódzkim Inspektoracie Ochrony Środowiska w Gdańsku, obecnie w nie zainwestowanych dzielnicach Chojnic oddalonych od terenu opracowania o ok. 15 km występuje następująca rezerwa tła zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego:

- dla pyłu zawieszonego - ok. 80%,
- dla dwutlenku siarki - ok. 86%,
- dla dwutlenku azotu - ok. 87%.

Charakter istniejących typów zabudowy oraz analiza powyższych danych liczbowych pozwalają na stwierdzenie, iż nie zostaną przekroczone podane dopuszczalne stężenia w/w zanieczyszczeń.

Ewentualne emisje przemieszczane będą w kierunku północnym oraz północno-wschodnim zgodnie z przeważającymi na tym obszarze kierunkami wiatrów. W procesie przemieszczania będą one ulegały rozproszeniu i rozcieńczeniu w powietrzu. W rezultacie negatywny wpływ tych jednostek na stan atmosfery będzie nikły. Zaleca się również w maksymalnym stopniu wprowadzić niską i średnią zieleń towarzyszącą zgodną z miejscowymi warunkami siedliskowymi (np. sosna, dąb, buk) wraz z koniecznością zachowania istniejącej zieleni niskiej i wysokiej.

Pewne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego wiązać się mogą również ze zwiększonym ruchem samochodowym i pieszym. Dostosowanie się do ogólnie przyjętych zasad ochrony środowiska nie spowoduje jednak znaczących zmian w jego funkcjonowaniu.

Na terenie tej jednostki plan określa następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym stacji paliw;
- 2) wszelka działalność usługowa, w tym handlowa, musi spełniać wymogi określone w ust. 3 projektu planu;
- 3) wyklucza się wydzielenie w budynku usługowym funkcji mieszkalnej.

Lokalizacja nowych obiektów usługowych, w tym usług komunikacji nie spowoduje większych zmian w stanie tamtejszego środowiska przyrodniczego. W przypadku wszelkiej prowadzonej wszelkiej działalności usługowej w tekście planu należy wprowadzić w/w zapisy dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego.

W momencie wystąpienia inwestorów z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć, które w myśl 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), zaliczone będzie do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, należy na tym etapie przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wraz z narzuceniem obowiązku przedłożenia raportu o oddziaływaniu danego przedsięwzięcia na środowisko.

◆ **4KP-I i 5KP-I** – tereny komunikacji pieszo – rowerowej lub infrastruktury technicznej

Tereny komunikacji pieszo – rowerowej ze względu na swój charakter i funkcjonalne przeznaczenie nie wpłyną negatywnie na stan środowiska przyrodniczego terenu objętego planem jak i terenów sąsiednich.

Ponadto wpływają korzystnie na jakość życia mieszkańców.

◆ **6KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Oddziaływanie terenu komunikacji wpłynie na stan środowiska przyrodniczego w związku ze wzrostem liczby pojazdów samochodowych poruszających się po nim. Wpłynie to w pewnym stopniu na wzrost zanieczyszczeń atmosfery i poziom emitowanego hałasu. Na skutek uchwalenia planu nie wystąpi jednak przekroczenie dotychczas występujących na tych terenach poziomów hałasu.

W przyszłej działalności inwestycyjnej dążyć należy jednak do tego, by okoliczne tereny nie były narażone na niekorzystne wpływy pochodzące z tego obszaru w związku z emisją spalin jak i okresowego wzrostu poziomu hałasu (np. poprzez stosowanie różnych typów zieleni izolacyjnej).

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

W przypadku tego zagadnienia szczególnie istotna jest polityka gminy związana z prawidłową *gospodarką wodno-ściekową*. System wodno-ściekowy jest gwarantem korzystania z wody pitnej o wymaganych przepisami szczególnymi parametrach jakościowych, a odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną, zabezpiecza ich właściwe oczyszczenie i ochronę lokalnego środowiska naturalnego.

W związku ze wskazaniem planu gospodarka wodno-ściekowa będzie miała charakter ściśle uporządkowany. W celu szczegółowego przeanalizowania zagadnień związanych z odprowadzaniem ścieków i zaopatrzeniem w wodę opracowywanych terenów posłużono się ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz informacjami uzyskanymi w Urzędzie Gminy w Chojnicach.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się ma z gminnej sieci wodociągowej, co gwarantuje korzystanie z wody pitnej o wymaganych przepisami szczegółowymi parametrach jakościowych.

Ścieki odprowadzane być mają do gminnego systemu kanalizacji.

Jeśli chodzi o odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - w tekście planu należy nakazać, by odprowadzane one były do odbiornika lub indywidualnie na terenie działki – dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

Jeśli chodzi o gospodarkę odpadami - winna ona odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

Zaopatrzenie w ciepło odbywać się ma z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).

6. OPIS ROZWIĄZAŃ ELIMINUJĄCYCH LUB OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE WPŁYWY NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice zawiera pewne obowiązujące inwestorów wskazania, które w celu prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego powinny być obligatoryjnie spełnione.

Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, wskazana jest szczególna ostrożność w przypadku stosowania różnorodnych środków chemicznych, materiałów ropopochodnych itp., które w sytuacjach niekontrolowanych ze względu na warunki infiltracyjne gruntu doprowadzić mogą do degradacji gleb i zanieczyszczenia wód gruntowych. Nakłada to na Inwestorów obowiązek szczególnej uwagi w trakcie realizacji mediów infrastruktury technicznej.

W przypadku terenu objętego niniejszym opracowaniem ważne jest również zagadnienie dotyczące prawidłowego gromadzenia odpadów stałych i płynnych. W działalności inwestycyjnej stosować należy technologie i rozwiązania technologiczne stwarzające jak najmniejsze zagrożenie lub uciążliwość dla środowiska, a w szczególności technologie mało- i bezodpadowe. Zużyte przez mieszkańców i użytkowników analizowanych terenów przedmioty oraz substancje stałe, a także nie będące ściekami substancje ciekłe, które powstaną w związku z ich bytowaniem lub działalnością gospodarczą, powinny być gromadzone w odpowiednich zamkniętych pojemnikach w miejscach do tego celu przeznaczonych, których wygląd nie będzie wpływać niekorzystnie na walory estetyczno-widokowe otaczającego krajobrazu, z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub utylizacji wyznaczony przez władze administracyjne gminy.

Najbardziej istotne zagadnienia, które powinny być spełnione w celu prawidłowego funkcjonowania przeprowadzonych inwestycji bez naruszania stanu środowiska przyrodniczego dotyczą:

- *ochrony powietrza atmosferycznego*. W związku z tym wskazane jest wykorzystywanie paliw o niskiej zawartości siarki. Preferuje się zatem ogrzewanie budynków za pomocą systemów nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, które nie zanieczyszczają środowiska przyrodniczego tak jak np. piece węglowe,
- *prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej* (kanalizacja, wodociąg oraz sieć energetyczna), co wymaga podłączenia do istniejących sieci tej infrastruktury,
- *ochrony naturalnych siedlisk przyrodniczych*. Należy ustalić nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

- *zachowania prawidłowego klimatu akustycznego*. Zalecane są pewne administracyjne działania zakazujące wjazdu na teren opracowania szczególnie hałaśliwych pojazdów mechanicznych lub ograniczające porę ich poruszania w celu zmniejszenia hałasu, wibracji i zanieczyszczeń, które mogłyby być zagrożeniem dla zdrowia i życia mieszkańców oraz czasowych użytkowników tamtejszych terenów,
- *mezoklimatu tego obszaru*. Bardzo istotną rolę spełnia w nim roślinność, a w szczególności drzewa. Zieleń bardzo skutecznie oczyszcza powietrze z pyłów wychwytywanych na powierzchni liści (nawet do 90% pyłów może być pochłonięte przez rośliny, o ile jest ich dostatecznie dużo). Rośliny bardzo skutecznie wychwytyują także hałas. Zieleń towarzyszącą należy także stosować na całym obszarze opracowania, należy jednak w myśl zasad kształtowania przestrzeni przyrodniczej oraz kształtowania jej zasobów ograniczyć wprowadzanie zieleni obcego pochodzenia, wprowadzać zaś zieleń o składzie gatunkowym właściwym siedliskowo i geograficznie - np. sosna, dąb, buk. Jako element kompozycji działek zaleca się wprowadzenie zadrzewień w formie pojedynczych drzew lub grup drzew,
- *prac związanych z działalnością budowlaną*. Nie zaleca się prowadzenia robót niwelacyjnych na skalę mogącą zmienić rzeźbę terenu. Piasek z dołów fundamentowych, jeżeli będzie się nadawał do celów budowlanych, powinien być wykorzystany lokalnie dla potrzeb prowadzonych przez miejscową ludność inwestycji,
- *zachowania ładu przestrzennego krajobrazu* poprzez odpowiedni dobór architektury dostosowanej do architektury terenów usługowych oraz wymiarów nowo powstałych obiektów budowlanych, odpowiedniej zieleni towarzyszącej, wyglądu ogrodzeń, itp.

Wszystkie wyżej wymienione zalecenia warunkują, iż w przypadku ich zastosowania na terenie objętym opracowaniem nie dojdzie do pogorszenia stanu jakości środowiska przyrodniczego.

Przy odpowiednim przeprowadzeniu wszystkich projektowanych w przyszłości inwestycji nie dojdzie również do pogorszenia ładu przestrzennego oraz fizjonomii tamtejszego krajobrazu.

7. PRZEWIDYWANE METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROGNOZY.

Podstawowe cele analizy skutków realizacji prognozy można określić następująco:

- Ocena jakości poszczególnych elementów środowiska (zgodnie z normami i wytycznymi);
- Wykrywanie źródeł i określenie wielkości emisji oraz szacowanie zasięgu ich oddziaływania na środowisko;
- Ocena wpływu zjawisk atmosferycznych na proces rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń;
- Wskazanie dróg przemieszczania się zanieczyszczeń, badanie wpływu zanieczyszczeń na zmiany jakości środowiska;
- Określanie wpływu zanieczyszczeń na środowisko i zdrowie człowieka (monitoring sprzężony z badaniami epidemiologicznymi, etotoksycznymi itp.);
- Badanie tła i trendów zmian w poziomie emisji poszczególnych zanieczyszczeń;
- Określenie skuteczności przedsięwzięć i zabiegów sozotechnicznych (np.: przez określenie stopnia redukcji emisji zanieczyszczeń z określonych źródeł po instalacji urządzeń zabezpieczających).

Pierwotnie analiza ta wystąpi na etapie wydawania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację danego przedsięwzięcia, kiedy to właściwe organy podejmować będą decyzje o jego zakwalifikowaniu do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz stwierdzając ewentualną konieczność sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

8. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO.

W przypadku analizowanego projektu planu miejscowego oddziaływanie transgraniczne nie będzie występowało.

9. STRESZCZENIE W JEZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Niniejszą prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice, opracowano w celu ustalenia oddziaływania nowych inwestycji na środowisko przyrodnicze oraz w celu sformułowania niezbędnych zabiegów mających ograniczyć ewentualne zagrożenia na tym etapie projektowania.

Prognoza jest zgodna z Ustawą z dnia 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) i stanowi obligatoryjny załącznik do projektu w/w planu miejscowego.

Na skutek przeprowadzonych badań w trakcie opracowania niniejszej prognozy, do których należały analizy warunków geologicznych, aerosanitarnych, wodnych, glebowych, świata roślinnego i zwierzęcego, wpływu promieniowania niejonizującego oraz fizjonomii krajobrazu prognozuje się, iż na analizowanych terenach istnieją dogodne warunki dla funkcjonowania projektowanych przedsięwzięć.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania technologiczne oraz narzucone nakazy i zakazy, dotyczące w szczególności rozwiązań z zakresu gospodarki wodno-ściekowej spełniają wymagania ochrony środowiska dla warunków projektowania i eksploatacji obiektów zabudowy usługowej.

W trakcie badań posłużono się różnymi metodami prac, do których należały: metoda opisowa, analogii, badania terenowe, analiza danych statystycznych i inne.

Podsumowując można prognozować, że istniejące i nowo wprowadzone funkcje urbanistyczne na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, nie wpłyną niekorzystnie na stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Dogodna lokalizacja projektowanej zabudowy (wieś atrakcyjna pod względem przyrodniczo-krajobrazowym), jak również charakterystyka środowiska przyrodniczego tam występującego (dogodne kierunki wiatrów, głębokość występowania wód gruntowych) sprawiają, że projektowane funkcje posiadają odpowiednie warunki dla swego rozwoju.

Jak przedstawiono wyżej niewielka szkodliwość projektowanych w planie funkcji, nie wpłynie niekorzystnie na obszary sąsiednie i nie doprowadzi do zachwiania równowagi ekologicznej występującej na terenie wsi Karolewo.

10. SPIS MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH.

1. Kolendowicz T., 1993, Mechanika budowli dla architektów, Arkady, Warszawa,
2. Koncepcja sieci ekologicznej województwa pomorskiego dla potrzeb planowania przestrzennego, Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego, 2014, Gdańsk,
3. Kondracki J., 1994, Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, PWN, Warszawa,
4. Korzeniak G. red., 1998, Prognozowanie skutków przyrodniczych planów zagospodarowania przestrzennego, IGPiK, Kraków,
5. Materiały własne z wizji lokalnej,
6. Raporty o stanie środowiska województwa pomorskiego, WIOŚ, Gdańsk,
7. Roczniki Statystyczne Województwa Słupskiego, WUS, Słupsk,
8. Roczniki Statystyczne Województwa Pomorskiego, US, Gdańsk,
9. Wiszniewski W., Chełchowski W., 1975, Charakterystyka klimatu i regionalizacja klimatyczna Polski, WKiŁ, Warszawa.

Tomasz Kamiński
Biegły w zakresie ochrony przyrody
Świadectwo Wojewody Pomorskiego
Nr 082

Chojnice, 26.05.2025 r.

OŚWIADCZENIE

Jako autor Prognozy oddziaływania na środowisko, oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

Biegły w zakresie ochrony przyrody
Świadectwo Wojewody Pomorskiego
Nr 082


mgr Tomasz Kamiński

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE STACJI PALIW W MIEJSCOWOŚCI KAROLEWO
OBRĘB GEODEZYJNY NIEŻYCHOWICE GM. CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

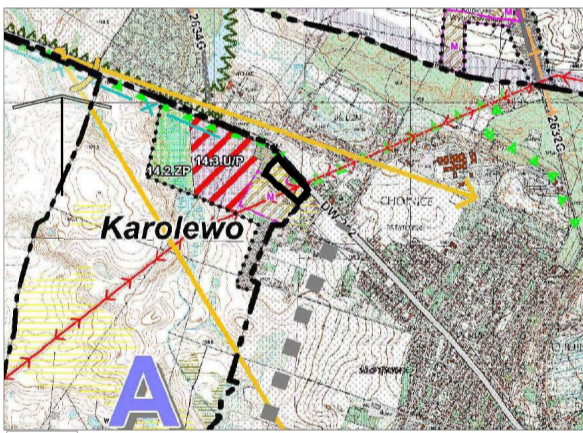
RYSunEK PLANU - PROJEKT

1:1000

PROGNOZA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



- 6. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE, UCIAŻLIWOŚCI**
- główne drogi - w tym korytarz komunikacyjny drogi krajowej - źródło zanieczyszczeń i hałasu
 - linia energetyczna 110 kV
 - gazociąg średniego ciśnienia - orientacyjny przebieg
- 7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**
- rejony o najwyższych walorach agroekologicznych w gminie
- 8. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA**
- linia energetyczna 110 kV, wraz z pasem technicznym - 20 m od osi
 - orientacyjny przebieg gazociągu średniego ciśnienia - istniejący
- 9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- Komunikacja, transport:**
- drogi wojewódzkie
 - drogi powiatowe
 - drogi projektowane - szacowany przebieg obwodnic i nowych dróg
- Infrastruktura techniczna**
- istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV
- 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
- Obszary z obowiązującymi planami**
- granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
- Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mozp**
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA CHOJNICE
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PAS TECHNOLOGICZNY WZDŁUŻ LINII WN-110 KV
 - U** TEREN USŁUG
 - KO** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
 - KP-I** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ LUB INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - WYMIAROWANIE

LEGENDA:

- 0. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granica administracyjna gminy Chojnice
 - granice gmin sąsiednich
 - granica administracyjna miasta Chojnice
- Klasyfikacja** nazwy pozostałych większych miejscowości w gminie
- lasy
 - wody: jeziora, rzeki
 - grunty rolne
 - łąki i pastwiska
- 1. STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**
- granica stref funkcjonalno-przestrzennych
 - strefa urbanizacji i rozwoju gospodarczego
- 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
 - obszary zabudowane i zainwestowane
 - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
 - Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
 - U/P - zabudowa usługowo-produkcyjna
 - ZP - zieleni urządzonej i cmentarzy
 - symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
 - pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
- 3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYNYCH**
- Ochrona przyrody i środowiska**
- otulina parku narodowego
 - granica ustanowionego światowego rezerwatu biosfery "Bory Tucholskie"
- 5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**
- punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

LEGENDA:
do rysunku planu w skali 1:1000

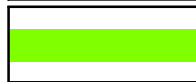
- **1U, 2U** - tereny usług
- **3KO** - teren obsługi komunikacji
- **4KP-I, 5KP-I** - tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub infrastruktury technicznej
- **6KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej



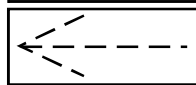
- granica terenu objętego planem



- potencjalne kierunki rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń

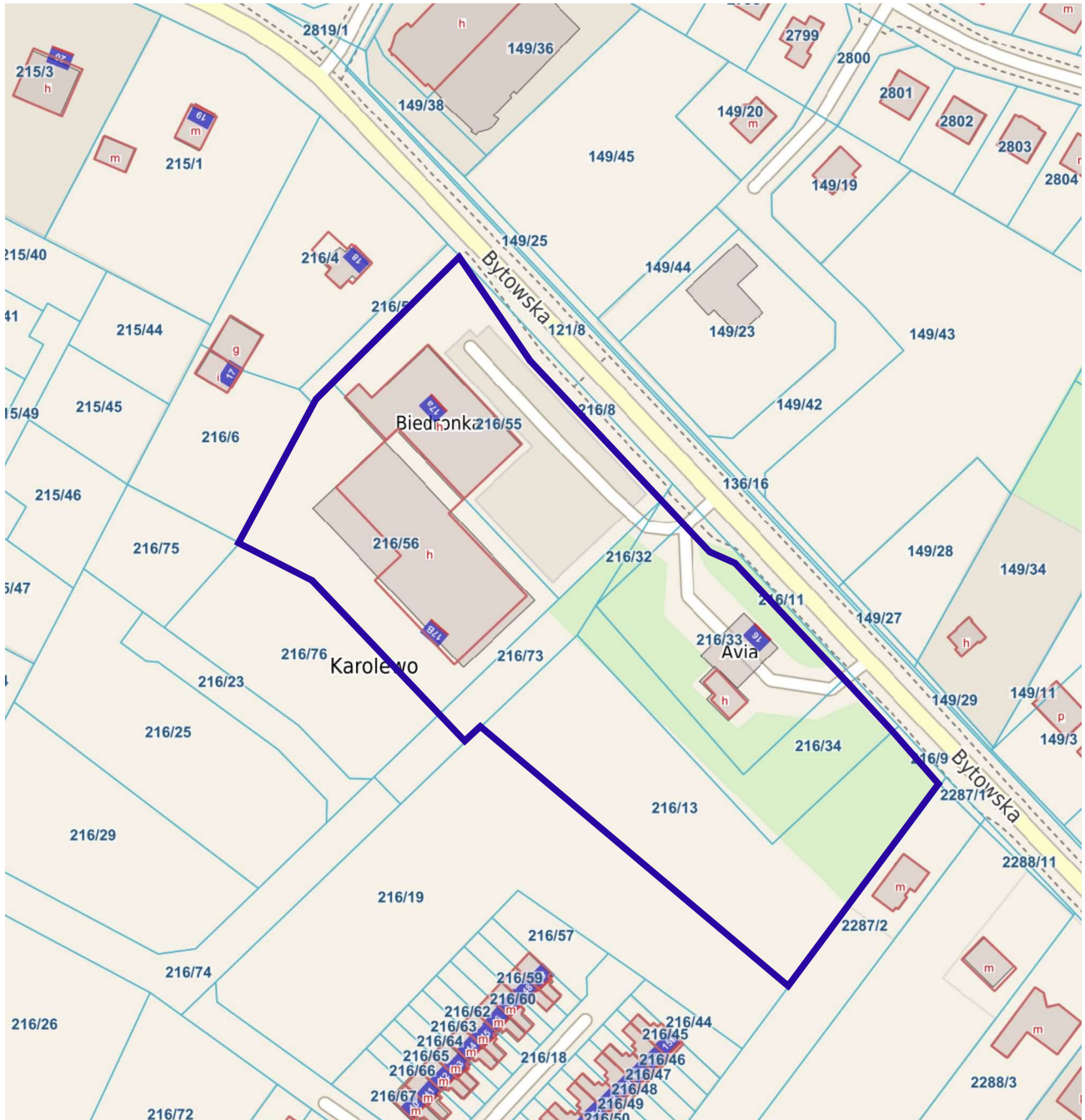


- wskazane zastosowanie zieleni izolacyjnej



- kierunki spływu wód powierzchniowych

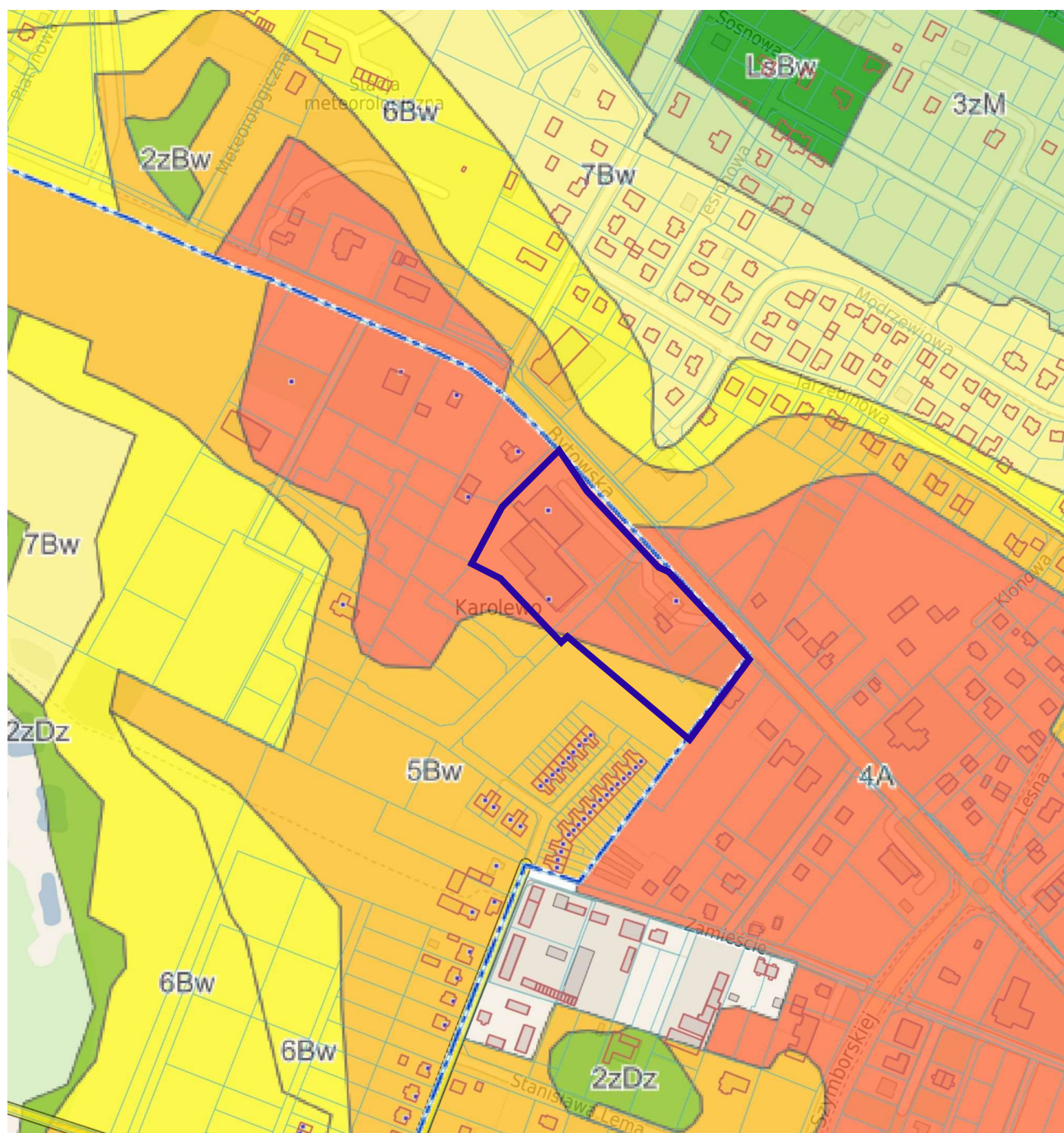
WYRYS Z MAPY EWIDENCYJNEJ GMINY CHOJNICE
SKALA 1:2000



- granica obszaru opracowania niniejszej prognozy

WYRYS Z MAPY GLEBOWO-ROLNICZEJ GMINY CHOJNICE

SKALA 1:5000



- granica obszaru opracowania niniejszej prognozy

LEGENDA:

(do Mapy glebowo-rolniczej w skali 1:5000)

Kompleksy rolniczej przydatności gleb

Kompleksy gleb ornyc

- | | |
|----------|-----------------------------------|
| 1 | - kompleks pszenney bardzo dobry |
| 2 | - kompleks pszenney dobry |
| 3 | - kompleks pszenney wadliwy |
| 4 | - kompleks żytni bardzo dobry |
| 5 | - kompleks żytni dobry |
| 6 | - kompleks żytni słaby |
| 7 | - kompleks żytni bardzo słaby |
| 8 | - kompleks zbożowo-pastewny mocny |
| 9 | - kompleks zbożowo-pastewny słaby |

Kompleksy trwałych użytków zielonych

- | | |
|-----------|---------------------------------------|
| 1z | - użytki zielone bardzo dobre i dobre |
| 2z | - użytki zielone średnie |
| 3z | - użytki zielone słabe i bardzo słabe |

RN - gleby rolniczo nieprzydatne

Ls - lasy

Tz - tereny zabudowane

W - wody

N - nieużytki rolnicze

Typy i podtypy gleb

A - gleby biellicowe i pseudobiellicowe

Bw - gleby brunatne wylugowane i kwaśne

D - czarne ziemie właściwe

Emt - gleby mułowo-torfowe

T - gleby torfowe i murszowo-torfowe

M - gleby murszowo-mineralne

Rodzaje i gatunki gleb

gleby piaskowe

- pl** - piaski luźne
ps - piaski słabogliniaste
pgl - piaski gliniaste lekkie
pgm - piaski gliniaste mocne

gleby gliniaste

- gl** - gliny lekkie
gś - gliny średnie

gleby pyłowe

- plz** - pyły zwykłe
pli - pyły ilaste

Oznaczenia dodatkowe

ż - żwir

p - piasek luźny lub słabogliniasty

d - utwory deluwialne

○ 19 - lokalizacja i numer profilu glebowego

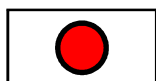
○ (22) - lokalizacja i numer profilu glebowego, z którego pobrano próbki do analiz

$\frac{12}{3,4}$ - numer konturu gruntowego, powierzchnia konturu gruntowego

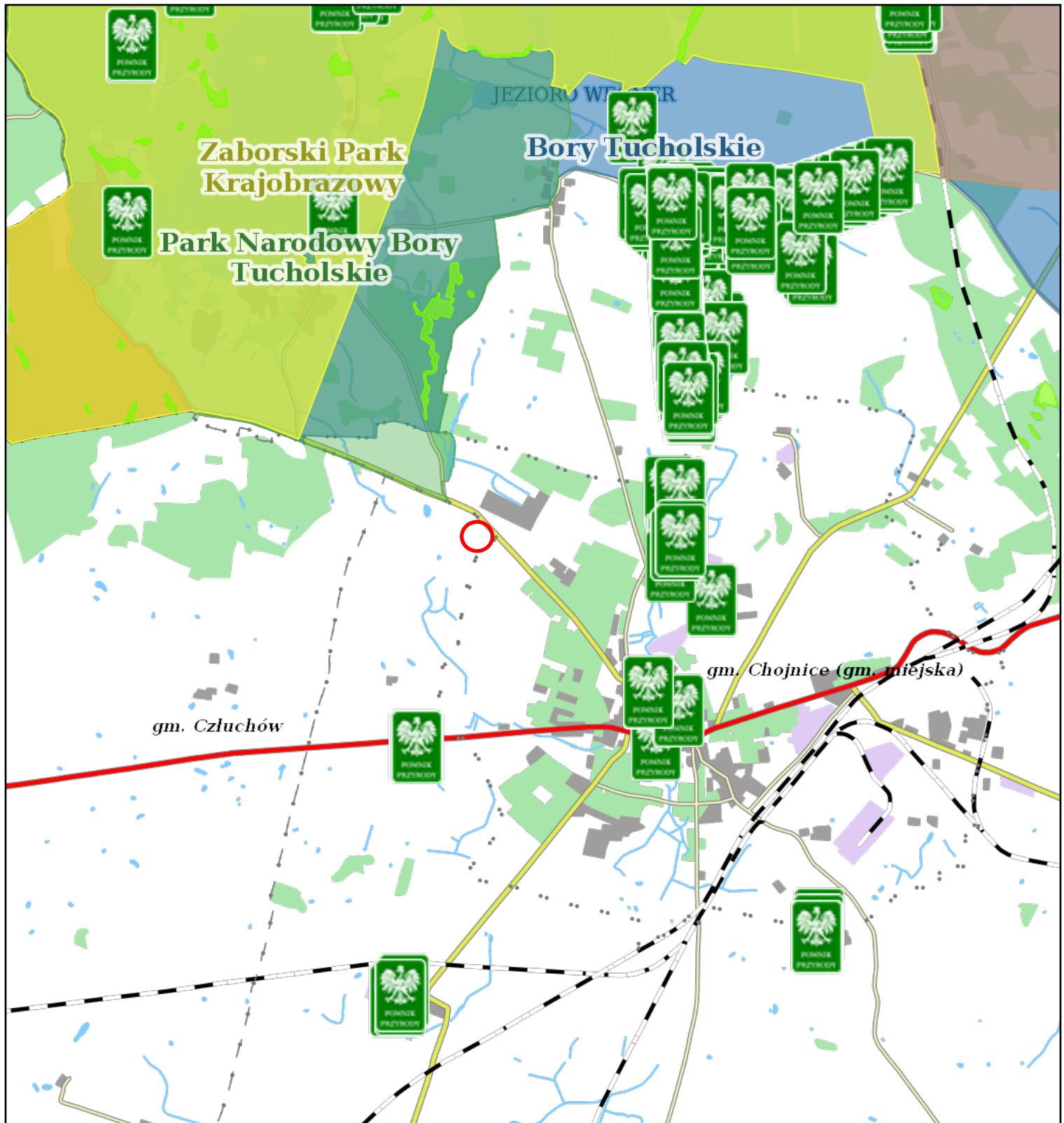
4 - numer działki



Legenda:



- orientacyjny teren objęty ustaleniami niniejszej prognozy



Stan na 17-03-2025



Skala 1:50000
0 0.5 1 km

Legenda:

- Specjalne obszary ochrony siedlisk
- Obszary specjalnej ochrony ptaków
- Obszary chronionego krajobrazu
- Parki narodowe
- Parki krajobrazowe
- U ytki ekologiczne

○ Orientacyjny teren objęty ustaleniami niniejszej prognozy