



# PLAN OGÓLNY GMINY CHOJNICE

## UZASADNIENIE



**UrbanConsulting Filip Sokołowski**

ul. Strzelców 46/35, 81-586 Gdynia

NIP: 575-176-28-94

e-mail: [filip@urbanconsulting.pl](mailto:filip@urbanconsulting.pl)

tel. (+48)608-292-492

kontakt w sprawie projektu planu:

tel. (+48)696-494-464

(+48)606-771-262

**mgr Filip Sokołowski** – Główny projektant

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Anna Łączkowska-Sokołowska** – planowanie przestrzenne

*Uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym*

*/Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/*

**mgr Marek Żuchowski** – planowanie przestrzenne

**mgr inż. arch. Monika Kłobucka** – planowanie przestrzenne

**mgr Michał Jaśkiewicz (kierujący zespołem autorów)**

– prognoza oddziaływania na środowisko

## SPIS TREŚCI

1.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	2
1.1.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	2
1.2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH .....	5
1.2.1.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH .	5
1.2.2.	METODYKA SZACOWANIA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH.....	5
1.2.3.	ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ .....	7
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	7
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	8
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	8
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B.....	21
5.1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO .....	21
5.2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA .....	21
5.3.	UWARUNKOWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY .....	22
5.3.1.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY .....	22
5.3.2.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU .....	26
5.3.3.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH .....	27
5.3.4.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY .....	28
5.3.5.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.....	28
5.3.6.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH .....	28
5.3.7.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI .....	28
5.3.8.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI .....	29
5.3.9.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.....	30
5.3.10.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	30

5.3.11.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	31
5.3.12.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....	31
5.3.13.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA .....	32
5.3.14.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	32
5.3.15.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....	32
5.3.16.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ .....	32
5.3.17.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE .....	32
5.3.18.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ .....	33
5.3.19.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO .....	33
5.4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU .....	33
5.5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE .....	37
5.6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE .....	38

## 1. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

### 1.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z zabudową zagrodową, wyraża się w liczbie mieszkańców.

#### ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 2 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M<sub>20</sub> - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM<sub>0</sub> - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% -  $M_{20}$

Liczba ludności gminy Chojnice na rok 2025 wynosi 19 641 mieszkańców. Są to najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

Prognozę ludności na najbliższe 20 lat zawiera poniższa tabela.

**Tabela 1 Prognoza liczby ludności dla Gminy Chojnice na lata 2026-2045.**

Rok	Prognoza GUS	Prognoza powiększona o 5%
2026	19 868	20861
2027	20 020	21021
2028	20 176	21185
2029	20 290	21305
2030	20 372	21391
2031	20 442	21464
2032	20 520	21546
2033	20 588	21617
2034	20 644	21676
2035	20 692	21727
2036	20 736	21773
2037	20 774	21813
2038	20 814	21855
2039	20 846	21888
2040	20 876	21920
2041	20 913	21959
2042	20 943	21990
2043	20 973	22022
2044	20 996	22046
2045	21 022	22073

Źródło: Prognoza liczby ludności dla gmin na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi -  $PUM_0$

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Chojnice na rok 2024, wynosi 657 159 m<sup>2</sup>.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca -  $P_{20}$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

Wariant 1

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Wariant 2

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego:

1. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Chojnice na rok 2024, wynosi 33,6 m<sup>2</sup> ( $P_0$ );
2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Chojnice na rok 2014, wynosiła 26,0 m<sup>2</sup> ( $P_{-10}$ );
3. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Chojnice na rok 2004, wynosiła 21,9 m<sup>2</sup> ( $P_{-20}$ );

Wariant 1

$$P_{20} = 3 \times 33,6 - 2 \times 26,0$$

$$P_{20} = \underline{48,8 \text{ m}^2}$$

Wariant 2

$$P_{20} = 2 \times 33,6 - 21,9$$

$$P_{20} = \underline{45,3 \text{ m}^2}$$

Na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wariant 1.

#### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - wynik**

$$ZAP = 22073 - \frac{657159}{48,8}$$

$$ZAP \approx 8607$$

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wynosi 8607.**

## 1.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

### 1.2.1. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z § 3 rozporządzenia chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynosi 9017 osób.

<b>Funkcja zabudowy</b>	<b>Liczba mieszkańców</b>
Jednorodzinna	8108
Wielorodzinnna	456
Zagrodowa	452
<b>Suma</b>	<b>9017</b>

### 1.2.2. METODYKA SZACOWANIA CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

Punktem wyjścia do szacowania chłonności było dokładne przeanalizowanie każdego z obowiązujących planów miejscowych pod kątem dopuszczalnego przeznaczenia terenów oraz ustalonych w nich wskaźników urbanistycznych, w tym w szczególności wskaźnika intensywności zabudowy (WIZ), wskaźnika powierzchni zabudowy (WPZ), wysokości zabudowy (WZ), liczby kondygnacji (LK), wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej (MPD). Wskaźniki pozwalają przybliżyć kierunek rozwoju zabudowy w oparciu o ustalenia obowiązujących aktów prawa miejscowego. Poniższa tabela ukazuje wyniki tych analiz.

Funkcja zabudowy	Średnia ustalonych parametrów					
	WIZ	WPZ	WZ	LK	PBC	MPD
Jednorodzinna	0,8	0,3	9,8	2	0,5	1030
Wielorodzinnna	0,9	0,4	8,5	2,5	0,3	3000
Zagrodowa	0,5	0,3	12,2	2	0,5	3153
Średnia dla całości	0,7	0,3	10,3	2,0	0,5	1287

Następnie w granicach opracowania wyodrębniono tereny dotychczas niezabudowane, objęte ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a także tereny niezabudowane

znajdujące się w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, znajdujących się w wielofunkcyjnych strefach planistycznych.

### **Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

Wyjściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi ok. 314,6 ha. W celu urealnienia tej wartości zastosowano poniżej wymienione współczynniki korygujące:

1. Współczynnik korygujący geometrię działek, uwzględniający dojazdy i inne niezbędne pomniejszenia terenów (dla działek powyżej 3000m<sup>2</sup>) – na poziomie 0,8,
2. Współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych dla terenów, dla których dopuszczono usługi w planach miejscowych – na poziomie 0,9.

Powierzchnię każdego terenu podzielono przez minimalną powierzchnię działki, uzyskując tym samym liczbę możliwych działek do zagospodarowania. Dla każdego terenu niezabudowanego przyjęto minimalną powierzchnię działki, ustaloną w planie miejscowym lub w przypadku, gdy nie było takiego ustalenia, średnią minimalną powierzchnię działki budowlanej, zgodnie z powyższą tabelą. Następnie założono, że na każdej działce zamieszkają 3,2 osoby (przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Chojnice w 2024 roku, zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego), co pozwoliło na oszacowanie chłonności danego terenu w liczbie mieszkańców.

### **Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Wyjściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną wynosi ok. 4,41 ha. W celu urealnienia tej wartości zastosowano poniżej wymienione współczynniki korygujące:

1. Współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych – na poziomie 0,9,
2. Współczynnik korygujący stopień wykorzystania maksymalnych parametrów – na poziomie 0,9,
3. Współczynnik korygujący udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku (ubytek na ściany, klatki schodowe, korytarze i pomieszczenia techniczne) – na poziomie 0,8.

Powierzchnię każdego terenu pomnożono przez wskaźnik intensywności zabudowy, ustalony w planie miejscowym lub w przypadku, gdy nie było takiego ustalenia, średni wskaźnik intensywności zabudowy wielorodzinnej, zgodnie z powyższą tabelą. W wyniku tych obliczeń oszacowano możliwą powierzchnię użytkową zabudowy wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań na osobę, obliczony w ramach zapotrzebowania na nową zabudowę, stanowiącego część pierwszą niniejszego opracowania, wynosi 48,8 m<sup>2</sup>, można przyjąć, że chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 456 osoby, zgodnie z przedstawioną tabelą.

### **Zabudowa zagrodowa**

Wyjściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 66,6 ha. Na potrzeby bilansowania zabudowy przyjęto, że każda niezabudowana działka pod zabudowę zagrodową, będzie stanowić jedno nowe gospodarstwo rolne, na którym zamieszkają 4 osoby. Takich działek zewidencjonowano 113, wobec czego chłonność terenów zabudowy zagrodowej szacuje się na 452 osoby.

### 1.2.3. ZASADY WYZNACZANIA STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ LUB ZAGRODOWĄ

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):

1. Wyznaczając strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.
2. W strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z ww. punktem 2 suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie może być mniejsza niż 6025 osób oraz większa niż 11189 osób. Oznacza to, że w ramach projektu planu ogólnego gminy Chojnice można doprojektować zabudowę mieszkaniową dla 2173 osób (11189 – 9016). Biorąc pod uwagę założenia przyjęte przy obliczaniu chłonności, stosując odwrotność działań tam wykonanych, w granicach planu ogólnego gminy zaprojektowano nową zabudowę w granicach:

1. Stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – dla ok. 66 mieszkańców.
2. Stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – dla ok. 1994 mieszkańców.
3. Stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – dla ok. 108 mieszkańców.

Łącznie w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową przewiduje się chłonność dla ok. 11185 mieszkańców.

## 2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w dwóch celach:

1. Umożliwienie rozwoju zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy w zwartych strukturach przestrzennych,
2. Umożliwienie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych najwyższych klas na cele nierolnicze, bez konieczności uzyskania zgody właściwego Ministra.

Bazowe obszary uzupełnienia zabudowy zostały wykonane we Wtyczce APP 2. Narzędzie wykazało możliwość rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o 315,7185 ha. Z dostępnej powierzchni wykorzystano ok. 301,9290 ha. Poszerzenia dotyczyły głównie dostosowania do granic działek ewidencyjnych oraz umożliwienia zabudowy w najbliższym sąsiedztwie istniejących działek budowlanych. Usunięto obszary uzupełnień zabudowy z

terenów objętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem tych terenów, dla których zasadna byłaby zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze (cel 2 wyznaczenia obszarów).

### 3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

### 4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

**Strefa SJ** – w pierwszej kolejności wyznaczona na terenach istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej, ujętej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach luk w zabudowie. W związku z możliwością wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z rozdziałem 1, w granicach gminy Chojnice wyznaczono nowe **strefy SJ**, uwzględniając przy tym politykę przestrzenną gminy oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W większości stref w profilu dodatkowym dopuszczono tereny zieleni naturalnej. W strefach **395SJ, 770SJ, 791SJ, 794SJ, 796SJ, 804SJ, 813SJ, 823SJ, 881SJ, 892SJ, 893SJ, 894SJ, 895SJ, 896SJ, 917SJ, 911SJ, 918SJ** w profilu dodatkowym dopuszczono również teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, co wynika ze stanu istniejącego oraz ustaleń planów miejscowych.

Dla strefy **395SJ** oprócz wcześniej wspomnianych profili dodatkowych dopuszczono również teren lasu.

Dla strefy **900SJ** oprócz terenu zieleni naturalnej dopuszczono również teren wód.

Dla stref **SJ** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SJ</b> (w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego)	0,8	30	10	40
<b>SJ</b> (poza granicami Zaborskiego Parku Krajobrazowego)	0,9	30	12	40

<b>194SJ</b>	1,2	60	12	5
<b>237SJ</b>	1,5	50	12	40
<b>770SJ</b>	0,6	20	9	60
<b>891SJ</b>	0	0	0	40
<b>893SJ</b>	0,3	17	9	40
<b>894SJ</b>	0,1	10	6	40
<b>895SJ</b>	0,4	20	9	40
<b>896SJ</b>	0,3	15	9	40
<b>911SJ</b>	0,6	20	9	60
<b>900SJ</b>	1,2	40	12	30
<b>910SJ</b>	1,2	40	12	30
<b>916SJ</b>	1,2	40	12	30
<b>765SJ</b>	0,9	30	12	10

Ustalenie odmiennych wskaźników dla stref **194SJ**, **237SJ** oraz **770SJ** wynikają ze szczególnych uwarunkowań stref, w tym ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz uwarunkowań przyrodniczych.

Ustalenia dla stref nr **891SJ**, **893SJ**, **894SJ**, **895SJ** oraz **896SJ** wynikają z faktu położenia tych stref w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenie parametrów dla ww. stref w oparciu o stan istniejący było warunkiem uzgodnienia projektu przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej.

**Strefa SW** – w pierwszej kolejności wyznaczona na terenach zabudowy z istniejącą funkcją mieszkaniową wielorodzinną oraz na terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach luk w zabudowie. W związku z możliwością wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z rozdziałem 1, w granicach gminy Chojnice wyznaczono jedną nową strefę dla zabudowy wielorodzinnej, tj. **24SW**. Jest to strefa wynikająca z decyzji o warunkach zabudowy, wydanej dla tego terenu.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej.

Dla stref **SW** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SW</b>	0,9	30	12	40

Wyjątek stanowią poniżej wskazane strefy, dla których z uwagi na występujące uwarunkowania lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych, dla których ustalono następujące wskaźniki:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SW</b>	2	50	12	30
<b>14SW</b>	1.2	50	12	20
<b>19SW</b>	1.2	40	12	20
<b>20SW</b>	1.2	40	12	20
<b>21SW</b>	1.5	50	12	20
<b>41SW</b>	1.2	35	12	30
<b>42SW</b>	1.2	35	12	30
<b>54SW</b>	1.5	50	12	20
<b>55SW</b>	1.5	50	12	30

**Strefa SZ** – w pierwszej kolejności wyznaczona na istniejących terenach zabudowy zagrodowej oraz na terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach luk w zabudowie. W związku z możliwością wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z rozdziałem 1, w granicach gminy Chojnice wyznaczono nowe **strefy SZ**, uwzględniając przy tym politykę przestrzenną gminy oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

W profilu podstawowym dopuszczono teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren zieleni naturalnej. W strefie **135SZ** dopuszczono ponadto teren lasu. W strefie **705SZ** dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren wód. W strefach **719SZ**, **720SZ**, **737SZ**, **727SZ** dopuszczono wyłącznie teren zieleni naturalnej. W strefie **410SZ** dopuszczono wyłącznie teren usług.

Dla stref **SZ** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SZ</b>	1,2	40	12	30

**Strefa SU** – wyznaczona na terenach zabudowy z istniejącą funkcją usługową, ujętą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planowaną, uwzględniając politykę przestrzenną gminy oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren zieleni naturalnej.

W strefach **6SU, 46SU, 51SU, 52SU, 56SU, 61SU, 62SU, 63SU, 64SU, 65SU, 66SU, 67SU, 69SU, 85SU, 99SU, 100SU, 101SU, 108SU, 119SU, 127SU, 135SU, 136SU, 137SU, 139SU, 140SU, 141SU, 143SU, 151SU, 157SU, 158SU, 161SU, 163SU, 164SU, 166SU, 167SU, 170SU, 185SU, 183SU, 184SU, 196SU** w profilu dodatkowym dopuszczono ponadto teren składów i magazynów.

Dla strefy **184SU** oprócz wcześniej wspomnianych profili dodatkowych dopuszczono również teren lasu.

Dla strefy **186SU** oprócz wcześniej wspomnianych profili dodatkowych dopuszczono również teren wód.

Dla stref **SU** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SU</b>	1	50	12	30

Wyjątek stanowią poniżej wskazane strefy, dla których z uwagi na występujące uwarunkowania lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych, dla których ustalono następujące wskaźniki:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>9SU</b>	3	75	11	5

<b>64SU</b>	1.5	60	12	10
<b>65SU</b>	2	70	20	20
<b>108SU</b>	1	50	12	20
<b>117SU</b>	1	50	12	20
<b>121SU</b>	1.2	30	10	30
<b>148SU</b>	2	40	11	25
<b>149SU</b>	1	50	12	10
<b>151SU</b>	1.5	60	12	30
<b>153SU</b>	1.2	40	8	5
<b>154SU</b>	0.3	30	8	5
<b>157SU</b>	1	50	12	10
<b>158SU</b>	1	50	12	20
<b>170SU</b>	1	50	12	20
<b>172SU</b>	0.6	20	10	70
<b>174SU</b>	0.6	20	10	70
<b>176SU</b>	0	0	0	30
<b>181SU</b>	0,3	30	8	30

**Strefa SH** – wyznaczona na terenach istniejącej funkcji handlu wielkopowierzchniowego, ujętej j w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej.

Dla stref **SH** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>1SH</b>	1	50	12	30

<b>2SH</b>	1.2	60	35	5
------------	-----	----	----	---

**Strefa SP** – wyznaczona na terenach z istniejącą funkcją usługowo-przemysłową oraz planowaną, uwzględniając politykę przestrzenną gminy oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren zieleni naturalnej.

Dla stref **SP** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SP</b>	1	50	12	20

Wyjątek stanowią poniżej wskazane strefy, dla których z uwagi na występujące uwarunkowania lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych, dla których ustalono następujące wskaźniki:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>19SP</b>	1.5	50	12	20
<b>27SP</b>	1.2	60	12	10
<b>28SP</b>	1.2	60	15	10
<b>31SP</b>	1	50	12	10
<b>32SP</b>	1	50	12	10
<b>43SP</b>	1.5	50	10	10
<b>44SP</b>	2.4	80	30	10
<b>45SP</b>	2.4	80	30	20
<b>46SP</b>	2.4	80	30	20
<b>47SP</b>	2.4	80	30	10
<b>48SP</b>	2.4	50	10	20

<b>50SP</b>	1	50	15	20
<b>51SP</b>	1.8	60	15	20
<b>52SP</b>	1	50	15	10
<b>53SP</b>	1,8	60	15	20
<b>54SP</b>	1	50	15	20
<b>58SP</b>	1	50	12	30

**Strefa SR** – wyznaczona dla istniejących gospodarstw rolnych oraz w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych, celem zapewnienia ich rozwoju.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. W strefie **5SR** dopuszczono również teren zieleni urządzonej.

Dla stref **SR** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SR</b>	0,3	15	12	30

Wyjątek stanowią poniżej wskazane strefy, dla których z uwagi na występujące uwarunkowania lub ustalenia obowiązujących planów miejscowych, dla których ustalono następujące wskaźniki:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>11SR</b>	1.2	60	15	10
<b>15SR</b>	0.3	15	20	30
<b>64SR</b>	1	50	12	30

**Strefa SI** – wyznaczona na terenach związanych z infrastrukturą techniczną.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W strefach **2SI, 15SI, 16SI, 17SI**, w profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

W strefach **13SI, 18SI, 3SI** w profilu dodatkowym dopuszczono teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej.

Dla stref **SI** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SI</b>	-	-	-	20

Wyjątek stanowi strefa **16SI**, dla której ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

**Strefa SN** – wyznaczona głównie na terenach zieleni urządzonej, zieleni naturalnej oraz terenach wód.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Wykaz profili dodatkowych dopuszczonych w granicach stref SN zawarto w poniższej tabeli.

Symbol strefy	Profil dodatkowy
150SN	teren zieleni naturalnej
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
4SN	teren zieleni naturalnej
5SN	teren zieleni naturalnej
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
151SN	teren zieleni naturalnej
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
152SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej

16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
178SN	teren usług sportu i rekreacji
19SN	teren usług sportu i rekreacji
20SN	teren usług sportu i rekreacji
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
153SN	teren zieleni naturalnej
30SN	teren usług sportu i rekreacji
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
32SN	teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu
33SN	teren usług sportu i rekreacji
145SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki
170SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
171SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
38SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
39SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
40SN	teren zieleni naturalnej
41SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
45SN	teren usług sportu i rekreacji
46SN	teren usług sportu i rekreacji
47SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
154SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu
173SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
174SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
175SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
53SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
54SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
55SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
56SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
156SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej
157SN	teren zieleni naturalnej

60SN	teren zieleni naturalnej
61SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
62SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
63SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
64SN	teren zieleni naturalnej
65SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
66SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
67SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
68SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
69SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
70SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
71SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
72SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
73SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
74SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
75SN	teren zieleni naturalnej
76SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
184SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług turystyki,teren zieleni naturalnej
78SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
79SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
80SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
81SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
82SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
83SN	teren usług sportu i rekreacji
183SN	teren usług sportu i rekreacji
85SN	teren usług sportu i rekreacji
86SN	teren usług sportu i rekreacji
167SN	teren usług sportu i rekreacji
88SN	teren usług sportu i rekreacji
158SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren zieleni naturalnej
165SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
159SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren zieleni naturalnej,teren lasu
180SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług turystyki,teren usług edukacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
93SN	teren zieleni naturalnej,teren lasu
94SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
160SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
163SN	teren usług sportu i rekreacji
97SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
146SN	teren usług sportu i rekreacji
98SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
99SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
100SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
101SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
102SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
103SN	teren zieleni naturalnej
104SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
105SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
106SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej

107SN	teren zieleni naturalnej
161SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
109SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
110SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
111SN	teren zieleni naturalnej
112SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
113SN	teren zieleni naturalnej
114SN	teren zieleni naturalnej,teren lasu
115SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
116SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
117SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
118SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
119SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
120SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
162SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
122SN	teren zieleni naturalnej
123SN	teren zieleni naturalnej
124SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
125SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
126SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
127SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
128SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
129SN	teren zieleni naturalnej
130SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
131SN	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren usług nauki,teren usług edukacji,teren usług zdrowia i pomocy społecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu
132SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu
133SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
134SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
135SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
136SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
137SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
138SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
139SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
140SN	teren zieleni naturalnej
141SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
142SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
143SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
144SN	teren zieleni naturalnej
147SN	teren usług sportu i rekreacji
181SN	teren zieleni naturalnej
149SN	teren zieleni naturalnej,teren lasu
164SN	teren usług sportu i rekreacji
166SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
168SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
169SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
172SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej
176SN	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej

177SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
179SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej
182SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki
185SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki
186SN	brak profilu dodatkowego

Dla stref **SN** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SN</b>	-	-	-	50

Wyjątek stanowią poniżej wskazane strefy, dla których z uwagi na występujące uwarunkowania ustalono następujące wskaźniki:

Oznaczenie strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>149SN</b>	-	-	-	80
<b>152SN</b>	-	-	-	90
<b>156SN</b>	-	-	-	70
<b>157SN</b>	-	-	-	90
<b>160SN</b>	-	-	-	90
<b>161SN</b>	-	-	-	70
<b>162SN</b>	-	-	-	70
<b>181SN</b>	-	-	-	70

**Strefa SC** – wyznaczona na terenach cmentarzy, w tym historycznych cmentarzy ujętych w ewidencji zabytków, a także terenach kościołów wraz z cmentarzem przykościelnym, gdzie w profilu dodatkowym dopuszczono usługi kultu religijnego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej.

Dla stref **SC** ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

Symbol strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
<b>SC</b>	-	-	-	30

**Strefa SG** – wyznaczona na terenach złóż i eksploatacji kopalin, terenach i obszarach górniczych.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. dopuszczono teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszczono teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

**Strefa SO** – wyznaczona głównie na terenach zieleni naturalnej, lasów oraz rolnictwa. Strefą SO objęto przede wszystkim obszary objęte formami ochrony przyrody oraz tereny rolnicze, na których nie przewiduje się rozwoju zabudowy.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dla stref **2SO, 4SO, 5SO, 7SO, 135SO, 136SO, 137SO, 138SO** dopuszczono tereny elektrowni słonecznej oraz tereny elektrowni wiatrowej. W profilu dodatkowym dla stref **109SO, 110SO, 111SO, 112SO, 113SO, 114SO, 115SO, 168SO, 117SO, 118SO, 119SO, 120SO, 121SO, 122SO, 123SO, 124SO, 126SO, 151SO, 174SO, 178SO, 130SO, 133SO, 134SO** dopuszczono wyłącznie tereny elektrowni słonecznej, a dla strefy **1SO** teren zieleni urządzonej.

Dla pozostałych stref, niewymienionych powyżej, nie dopuszczono żadnych funkcji w ramach profilu dodatkowego.

**Strefa SK** – wyznaczona głównie w ramach istniejącego układu komunikacyjnego.

W profilu podstawowym, zgodnie z przepisami, ustalono obligatoryjne funkcje, tj. teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W strefach **1SK, 2SK, 3SK, 8SK, 9SK, 10SK, 11SK, 14SK, 17SK, 21SK, 24SK, 25SK, 27SK, 28SK, 29SK, 30SK, 36SK**, w profilu dodatkowym dopuszczono teren drogi zbiorczej.

## 5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

### 5.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>STRATEGIA ROZWOJU GMINY CHOJNICE</b> <b>Podstawa prawna:</b> - Uchwała Nr XXX/522/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Chojnice na lata 2021-2030 - W związku z art. 51 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) - <b>Brak konieczności uwzględnienia</b>	

### 5.2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA</b> <b>Podstawa prawna:</b> - Uchwała Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r w sprawie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz stanowiącego jego część planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Trójmiasta	
<b>Cel: Wysoka jakość przestrzeni zamieszkania i pracy</b>	Wyznaczono strefy planistyczne ze wskaźnikami zabudowy adekwatnymi do obowiązujących aktów planowania przestrzennego, ponadto przewidziano dla struktur osadniczych charakter wielofunkcyjny. Granice przyjętych stref planistycznych w czytelny sposób definiują kształt jednostek osadniczych, zapobiegając tym samym rozlewaniu się zabudowy na tereny otwarte, co zostało zidentyfikowane w PZWP jako jeden z wiodących problemów dotyczących gminy Chojnice.
<b>Cel: Konkurencyjna oraz wielofunkcyjna przestrzeń gospodarcza i bezpieczeństwo</b>	Plan ogólny zakłada w pierwszej kolejności intensyfikację wykorzystania terenów zainwestowanych, ograniczając przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów ornych najwyższych klas. Ustalenia planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia w obszarze ochronnym GZWP nr 128 „Zbiornik międzymorenowy Ogorzeliny”. W ramach ustaleń Planu Ogólnego wyznaczono strefy lokalizacji OZE na obszarach o największej efektywności np. w zakresie wiatru.
<b>Cel: Zachowane zasoby i walory środowiska</b>	Wyznaczenie stref planistycznych SO obejmujących obszary cenne przyrodniczo, w tym obszary chronione, a także lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, z wyjątkiem terenów zainwestowanych oraz gruntów rolnych przeznaczonych pod strefę produkcji rolniczej.

<p><b>Cel: Uruchomione potencjały rozwojowe obszarów funkcjonalnych</b></p>	<p>Ustalenia planu ogólnego uwzględniają strefy planistyczne dające możliwości realizacji zadań z zakresu rozwoju usług, w tym usług turystycznych. Plan przewiduje także realizację połączeń wskazanych w PZW, w tym rozbudowę układu komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej.</p>
---	--

### 5.3. UWARUNKOWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY

#### 5.3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>PARKI NARODOWE I ICH OTULINY</b></p>	
<p><b>Podstawa prawna:</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zm. Dz.U.2024 r. poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 884)</li> <li>- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 maja 1996 roku w sprawie utworzenia Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. z 1996, Nr 64, poz. 305)</li> <li>- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 1999 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie utworzenia Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. z 1999, Nr 53, poz. 555)</li> <li>- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie nadania statutu Parkowi Narodowemu „Bory Tucholskie” z siedzibą w Charzykowach (Dz. U. z 2013 r., poz. 286)</li> <li>- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 roku w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. z 2008, Nr 230, poz. 1545)</li> </ul>	
<p><b>Park Narodowy Bory Tucholskie</b></p>	<p>W granicach Parku i jego otuliny na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p>
<p><b>Park Narodowy Bory Tucholskie - otulina parku</b></p>	<p>Ponadto, wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i stan istniejący.</p>
<p><b>REZERWATY PRZYRODY I ICH OTULINY</b></p>	
<p><b>Podstawa prawna:</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zm. Dz.U.2024 r. poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 884)</li> <li>- Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 31 grudnia 1993 roku w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1994 r. nr 5, poz. 37)</li> <li>- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 22 lipca 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Jezioro Małe Łowne”(Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2781)</li> <li>- Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr 5/2008, 1/2011, 8/2012 w sprawie zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Jezioro Małe Łowne"</li> </ul>	
<p><b>Rezerwat Przyrody Jezioro Małe Łowne</b></p>	<p>W granicach Rezerwatu i jego otuliny wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p>
<p><b>Rezerwat Przyrody Jezioro Małe Łowne - otulina rezerwatu</b></p>	<p>Wyjątek stanowi strefa usługowa <b>174SU</b>, znajdująca się w otulinie rezerwatu, wynikająca ze stanu istniejącego.</p>
<p><b>PARKI KRAJOBRAZOWE I ICH OTULINY</b></p>	
<p><b>Podstawy prawne:</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zm. Dz.U.2024 r. poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 884)</li> </ul>	
<p><b>Tucholski Park Krajobrazowy:</b></p>	

- Uchwała Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy Nr 71/IX/85 w sprawie utworzenia Tucholskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 11, poz. 440)
- Rozporządzenie Nr 59/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Tucholskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2006 r. Nr 58, poz. 1196)
- Rozporządzenie Nr 2/2009 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 10 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Tucholskiego Parku Krajobrazowego.

**Zaborski Park Krajobrazowy:**

- Uchwała Nr XI/68/90 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy z dnia 28 lutego 1990 r. w sprawie utworzenia Chojnickiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Bydgoskiego Nr 8, poz. 85)
- Uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2011 r. Nr 66, poz. 1459) z późn. zmianami (Dz. Urz. z 2014 r. poz. 2714, Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2947)
- Uchwała Nr 757/LX/23 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2024 r. poz. 380)

<b>Tucholski Park Krajobrazowy</b>	W granicach Parku na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b> .  Inne strefy związane z zabudową znajdujące się w granicach Parku Krajobrazowego wynikają ze stanu istniejącego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy.
<b>Tucholski Park Krajobrazowy - otulina parku</b>	W otulinie Parku na przeważającym obszarze wyznaczono strefy otwarte <b>SO</b> . Dodatkowo wyznaczono strefy związane z zabudową, co wynika głównie ze stanu istniejącego oraz obszarów uzupełnień zabudowy.
<b>Zaborski Park Krajobrazowy</b>	W granicach Parku na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b> .  Ponadto, wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i stan istniejący.

**OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU**

**Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zm. Dz.U.2024 r. poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 884)
- Uchwała Nr 259/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie pomorskim (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2942)

**OCHK okolice Jezior Krępsko i Szczytno**

- Uchwała Nr X/42/81 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Słupsku z dnia 8 grudnia 1981 r. dotycząca utworzenia Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi" oraz obszarów krajobrazu chronionego (Dz. Urz. z 1981 r. Nr 9, poz. 23)
- Rozporządzenie Nr 10/98 Wojewody Słupskiego z dnia 19 sierpnia 1998 r. w sprawie dostosowania uchwały Nr X/42/81 WRN w Słupsku z dnia 8 grudnia 1981 r. dotyczącej utworzenia Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi" oraz obszarów krajobrazu chronionego do wymagań ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. Urz. z 1998 r. Nr 19, poz. 82)

**OCHK fragment Borów Tucholskich**

- Rozporządzenie Nr 5/94 z dnia 8 listopada 1994 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu, określenia granic parków krajobrazowych i wyznaczenia wokół nich otulin oraz wprowadzenia obowiązujących w nich zakazów i ograniczeń (Dz. Urz. z 1994 r. Nr 27, poz. 139)

<p><b>OCHK Chojnicko-Tucholski</b>  - Rozporządzenie Nr 9/91 Wojewody Bydgoskiego z dnia 14 czerwca 1991 r. w sprawie utworzenia 22 obszarów chronionego krajobrazu w województwie bydgoskim (Dz. Urz. z 1991 r. Nr 17, poz. 127)</p>	
<p><b>OCHK okolice Jezior Krępsko i Szczytno</b></p>	<p>W granicach OCHK na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>W granicach OCHK wyznaczono także strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (<b>797SJ</b>), wynikającą ze stanu istniejącego, dla której ustalono następujące wskaźniki i parametry zabudowy: WIZ: 0,8, WPZ: 30, WZ: 10, PBC: 40.</p>
<p><b>OCHK fragment Borów Tucholskich</b></p>	<p>W granicach OCHK na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>W granicach OCHK wyznaczono także strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (<b>160SZ</b>), wynikającą ze stanu istniejącego, dla której ustalono następujące wskaźniki i parametry zabudowy: WIZ: 1,2, WPZ: 40, WZ: 12, PBC: 30.</p>
<p><b>OCHK Chojnicko-Tucholski</b></p>	<p>W granicach OCHK na przeważającym obszarze wyznaczono strefy otwarte <b>SO</b>.</p> <p>Ponadto wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i stan istniejący.</p>
<p><b>OBSZAR NATURA 2000 - SPECJALNE OBSZARY OCHRONY</b></p> <p><b>Podstawa prawna:</b>  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zm. Dz.U.2024 r. poz. 1940, Dz. U. z 2025 r. poz. 884)  - Decyzja Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146)</p> <p><b>Specjalny Obszar Ochrony Czerwona Woda pod Babilonem:</b>  - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Czerwona Woda pod Babilonem (PLH220056) (Dz. U. z 2021 r. poz. 295)  - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 sierpnia 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Czerwona Woda pod Babilonem PLH220056 - obowiązuje do 2099-12-31</p> <p><b>Specjalny Obszar Ochrony Doliny Brdy i Chociny:</b>  - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Doliny Brdy i Chociny (PLH220058) (Dz. U. z 2021 r. poz. 394)  - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Doliny Brdy i Chociny PLH220058 - obowiązuje do 2099-12-31</p> <p><b>Specjalny Obszar Ochrony Las Wolność:</b>  - Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 lutego 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Las Wolność (PLH220060) (Dz. U. z 2022 r. poz. 509) z późn. zm. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2652)  - Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 16</p>	

<p>października 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Las Wolność PLH220060 - obowiązuje do 2099-12-31</p> <p><b>Specjalny Obszar Ochrony Sandr Brdy:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 19 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Sandr Brdy (PLH220026) (Dz. U. z 2022 r. poz. 77) z późn. zm. (Dz. U. z 2022 r. poz. 2610)</li> <li>- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Sandr Brdy PLH220026 - obowiązuje do 2099-12-31</li> </ul>	
<p><b>Specjalny Obszar Ochrony Czerwona Woda pod Babilonem</b></p>	<p>W granicach tych obszarów na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>. Ponadto wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia zarówno miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i stan istniejący.</p>
<p><b>Specjalny Obszar Ochrony Doliny Brdy i Chociny</b></p>	
<p><b>Specjalny Obszar Ochrony Las Wolność</b></p>	
<p><b>Specjalny Obszar Ochrony Sandr Brdy</b></p>	
<p><b>OBSZAR NATURA 2000 - OBSZARY SPECJALNEJ OCHRONY</b></p> <p><b>Podstawy prawne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226)</li> <li>- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)</li> </ul> <p><b>Obszar specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie"</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 ze zmianami - obowiązuje do 2099-12-31</li> </ul> <p><b>Obszar specjalnej ochrony ptaków "Wielki Sandr Brdy":</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wielki Sandr Brdy PLB220001 - obowiązuje do 2099-12-31</li> </ul>	
<p><b>Obszar specjalnej ochrony ptaków Bory Tucholskie</b></p>	<p>W jego granicach na przeważającym obszarze wyznaczono strefy otwarte <b>SO</b>.</p> <p>Ponadto wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan istniejący oraz politykę przestrzenną gminy.</p>
<p><b>Obszar specjalnej ochrony Wielki Sandr Brdy</b></p>	<p>W jego granicach na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>Ponadto wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan istniejący oraz politykę przestrzenną gminy.</p>
<p><b>POMNIKI PRZYRODY</b></p> <p><b>Podstawa prawna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- obowiązują uchwały ws. uznania konkretnych tworów przyrody za pomniki przyrody</li> </ul>	

<p><b>Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Chojnice występuje 1183 pomników przyrody. Są to:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pojedyncze drzewa w liczbie 49,</li> <li>- głązy narzutowe w liczbie: 5,</li> <li>- krzewy w liczbie: 4,</li> <li>- drzewa tworzące aleje w liczbie: 306,</li> <li>- drzewa tworzące grupy drzew w liczbie: 819</li> </ul>	<p>W rejonie pomników przyrody wyznaczono strefy adekwatne do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanu istniejącego oraz polityki przestrzennej gminy. Szczegóły dotyczące ochrony poszczególnych pomników przyrody zostaną ustalone na późniejszych etapach planistycznych.</p>
<p><b>UŻYTKI EKOLOGICZNE</b>  <b>Podstawa prawna:</b>  - obowiązują uchwały ws. powołania użytku ekologicznego</p>	
<p><b>Na obszarze Gminy Chojnice występuje 138 użytków ekologicznych</b></p>	<p>W granicach użytków na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>W granicach jednego z użytków wyznaczono także strefę usługową (<b>172SU</b>), wynikającą ze stanu istniejącego, dla której ustalono następujące wskaźniki i parametry zabudowy:  WIZ: 0,6, WPZ: 20, WZ: 10, PBC: 70.</p>
<p><b>KORYTARZE EKOLOGICZNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Doliny Zbrzycy</li> <li>- otoczenia doliny Kamionki</li> <li>- Doliny Wieprzy, Stuziennicy, Brdy</li> </ul>	<p>W granicach korytarzy na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>Ponadto wyznaczono strefy związane z zabudową, odzwierciedlające ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stan istniejący oraz politykę przestrzenną gminy.</p>

5.3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA PODSTAWIE MAP RYZYKA POWODZIOWEGO</b>  <b>Podstawa prawna:</b>  - Ustawa Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2025 poz. 960)  - Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 579)</p>	
<p><b>Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) art. 16 pkt 34) lit. b ustawy prawo wodne</b></p>	<p>W granicach zagrożenia powodziowego na przeważającym obszarze wyznaczono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>Pojawiające się w granicach tych obszarów inne strefy, w tym strefy związane z zabudową,</p>

<p><b>Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) art. 16 pkt 34) lit. a ustawy prawo wodne</b></p>	<p>wyznaczono zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz stanem istniejącym.</p>
<p><b>Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego</b></p>	

### 5.3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH</b>  <b>Podstawa prawna:</b>            - Ustawa Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2025 poz. 960)</p>	
<p><b>Ogólna powierzchnia gruntów zmeliorowanych w Gminie Chojnice wynosi 148,00ha (w tym powierzchnia zmeliorowanych gruntów ornych - 52ha oraz powierzchnia zmeliorowanych trwałych użytków zielonych - 96ha.</b></p>	<p>Obszary gruntów zmeliorowanych ustala się na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.</p> <p>Zgodnie z pozyskanymi informacjami od Państwowego Gospodarstwa Wodnego (pismo nr GC.ZZI.0144.6.2025.MO Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 01 kwietnia 2025 roku) w granicach gminy Chojnice występują urządzenia melioracji wodnych. Organ poinformował, że nie posiada wykazu działek położonych na obszarze gruntów zmeliorowanych.</p> <p>W przedstawionych informacjach nie wskazano obszarów gruntów zmeliorowanych, wyznaczonych zgodnie z przepisami. Plan ogólny uwzględnia ochronę urządzeń melioracyjnych poprzez wyznaczenie stref planistycznych przede wszystkim w oparciu o stan istniejący. Szczegółowe regulacje dotyczące urządzeń melioracyjnych, w</p>

	szczegółności zakazy związane z urządzeniami wodnymi, wynikają z przepisów odrębnych.
--	---

#### 5.3.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE ZE WIDENCJONOWANE TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY</b>	

#### 5.3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘĆ WÓD NA TERENIE GMINY CHOJNICE</b>	
<b>Podstawa prawna:</b>	
- Ustawa Prawo wodne (t.j. Dz. U. 2025 poz. 960)	
- Decyzje Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w sprawie ustanowienia strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody	
<b>Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 1 i nr 2 w miejscowości Charzykowy</b>	Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 1 i 2 w miejscowości Charzykowy strefę planistyczną infrastrukturalną <b>SI</b> .
<b>Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 3 i 4 w Ogorzelinach</b>	Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 3 i 4 w miejscowości Ogorzeliny strefę planistyczną gospodarczą <b>SP</b> .
<b>Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 w Starym Młynie</b>	Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody dla studni nr 5 – 13 w Starym Młynie strefy planistyczne: infrastrukturalną <b>SI</b> oraz strefę otwartą <b>SO</b> .

#### 5.3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>W GRANICACH GMINY WYSTĘPUJE GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 128 – ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY OGORZELINY.</b>	
<b>ZGODNIE Z PISMEM NR GC.ZZI.0144.6.2025.MO PAŃSTWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO WODY POLSKIE Z DNIA 01 KWIETNIA 2025 ROKU OD WW. ZBIORNIKA NIE USTANOWIONO OBSZARÓW OCHRONNYCH ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH</b>	

#### 5.3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>TERENY I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI W GMINIE CHOJNICE</b>	
<b>Podstawa prawna:</b>	
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2024 poz. 1290, zm. Dz. U. z 2025 r. poz. 769, 1023)	
<b>Teren i obszar górniczy "Doręgowice II" (Nr w rejestrze 10-11/6/530,</b>	

<p>kruszywa naturalne: piaski i żwiry, ważność koncesji do dnia: 12.12.2047 r.)</p>	<p>Plan ogólny uwzględnia tereny i obszary górnicze, wyznaczając w ich granicach strefę górnictwa <b>SG</b>.</p>
<p>Teren i obszar górniczy "Moszczenica IIB" (Nr w rejestrze 10-11/7/690, kruszywa naturalne: piaski i żwiry, ważność koncesji do dnia: 31.12.2049 r.)</p>	
<p>Teren i obszar górniczy "Moszczenica VI" (Nr w rejestrze 10-11/5/493, kruszywa naturalne: piaski i żwiry, ważność koncesji do dnia: 31/12/2046 r.)</p>	
<p>Teren i obszar górniczy "Ostrowite" (Nr w rejestrze 10-11/4/344, kruszywa naturalne: piaski i żwiry, ważność koncesji do dnia: 31/12/2040 r.)</p>	
<p>Teren i obszar górniczy "Sławęcín I" (Nr w rejestrze 10-11/6/618, kruszywa naturalne: piaski i żwiry, ważność koncesji do dnia: 14/09/2050 r.)</p>	

5.3.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN W GMINIE CHOJNICE</b></p> <p><b>Podstawa prawna:</b>  - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 2024 poz. 1290, zm. Dz. U. z 2025 r. poz. 769, 1023)</p>	
<p>Złoże kopalin "Doręgowice" (Kod i numer systemowy: KN 12228, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	<p>Plan ogólny uwzględnia złoża, wyznaczając w ich granicach strefę górnictwa <b>SG</b> lub strefę otwartą <b>SO</b>.</p>
<p>Złoże kopalin "Doręgowice I" (Kod i numer systemowy: KN 13810, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Doręgowice II" (Kod i numer systemowy: KN 18289, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Doręgowice III" (Kod i numer systemowy: KN 20496, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Kłodawa" (Kod i numer systemowy: KN 13786, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Lichnowy I" (Kod i numer systemowy: KN 8835, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Moszczenica II" (Kod i numer systemowy: KN 6578, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	
<p>Złoże kopalin "Moszczenica III" (Kod i numer systemowy: KN 6579, złoże kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)</p>	

Złoże kopalin "Moszczenica III" (Kod i numer systemowy: KN 9109, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Moszczenica IV" (Kod i numer systemowy: KN 9628, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Moszczenica VI" (Kod i numer systemowy: KN 18196, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Moszczenica VII" (Kod i numer systemowy: KN 18782, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Ostrowite" (Kod i numer systemowy: KN 12237, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Sławęcin" (Kod i numer systemowy: KN 10978, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	
Złoże kopalin "Sławęcin I" (Kod i numer systemowy: KN 19968, złożo kruszywa naturalnego: piaski i żwiry)	

### 5.3.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

### 5.3.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (DZ. U. Z 2022 R. POZ. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>Podstawy prawne:</b></p> <p>- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 1907)</p>	
<p><b>REJESTR ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH I EWIDENCJA ZABYTKÓW</b></p>	<p>Zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w ewidencji zabytków zostały przedstawione w części graficznej uzasadnienia. Dla zabytków wpisanych do rejestru ustalono odpowiednie strefy planistyczne, wynikające ze stanu istniejącego. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>

<b>STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE</b>	Stanowiska archeologiczne zostały przedstawione w części graficznej uzasadnienia. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
----------------------------------	--

### 5.3.11.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

### 5.3.12.TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>TERENY ZAMKNIĘTE OKREŚLONE DECYZJĄ MINISTRA INFRASTRUKTURY</b>  <b>Podstawa prawna:</b>  - Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 697, zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 731)  - Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe</p>	Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte określone decyzją Ministra Infrastruktury (tereny kolejowe) głównie w strefie komunikacyjnej <b>SK</b> .
<p><b>STREFY OCHRONNE DLA TERENU ZAMKNIĘTEGO MON</b>  <b>Podstawa prawna:</b>  - decyzja lokalizacyjna nr 035/77 z dnia 20.12.1977 r.</p> <p>W granicach gminy znajduje się teren zamknięty wojskowy w m. Niezychowice – obiekt K1245 Niezychowice (obiekt techniczny) oraz K-8655 Niezychowice (obiekt koszarowy), dla którego ustalono strefę ochronną.</p>	<p>W najbliższym sąsiedztwie terenu zamkniętego wprowadzono strefę otwartą <b>SO</b>.</p> <p>W dalszej odległości w granicach strefy ochronnej w wyznaczonych strefach planistycznych ustalono parametr maksymalnej wysokości zabudowy na 12m.</p>

### 5.3.13.OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Chojnice nie występują obszary ograniczonego użytkowania, wyznaczone na podstawie art. 135 Ustawy prawo ochrony środowiska.

### 5.3.14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>Obszary wymagające przekształceń</b>	W granicach obszarów wymagających przekształceń wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową <b>SZ</b> oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną <b>SW</b> .
<b>Obszary wymagające rekultywacji</b>	W granicach obszarów wymagających rekultywacji wyznaczono głównie strefy w otwarte <b>SO</b> .
<b>Obszary wymagające rehabilitacji</b>	W granicach obszarów wymagających rehabilitacji wyznaczono głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną <b>SJ</b> , a także strefy: wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną <b>SW</b> , wielofunkcyjne z zabudową zagrodową <b>SZ</b> , usługowe <b>SU</b> , zieleni i rekreacji <b>SN</b> , strefy otwarte <b>SO</b> .

### 5.3.15.OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

### 5.3.16.OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

### 5.3.17.GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>GRUNTY ROLNE</b> <b>Podstawa prawna:</b> - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)	
<b>Klasy I-III</b>	Ustalenia planu ogólnego ograniczają przeznaczenie gruntów najwyższych klas na

	cele nierolnicze. W ich granicach wyznaczono głównie strefy otwarte <b>SO</b> .
<b>Klasy IV-VI</b>	Plan ogólny uwzględnia ich obecność poprzez wprowadzenie na większości terenów strefy otwartej <b>SO</b> , chociaż uwzględniono także inne strefy, adekwatne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanu istniejącego oraz polityki przestrzennej gminy.
<b>GRUNTY LEŚNE</b> <b>Podstawa prawna:</b> - Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)	
<b>Lasy</b>	Lasy obejmują powierzchnię ok. 17 800 ha, co stanowi ok. 38% powierzchni Gminy Chojnice. Grunty leśne w znaczącym udziale objęte są formami ochrony przyrody licznie występującymi na terenie Gminy Chojnice. Plan ogólny uwzględnia ich obecność wprowadzając na ich obszarze głównie strefy otwarte <b>SO</b> .

#### 5.3.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

#### 5.3.19. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<b>NIE WYSTĘPUJĄ NA OBSZARZE GMINY CHOJNICE</b>	

#### 5.4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA I TECHNICZNA	
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	

<p><b>SIECI ELEKTROENERGETYCZNE WRAZ Z STACJAMI ELEKTROENERGETYCZNYMI</b></p> <p>W granicach gminy Chojnice istnieją linie wysokiego, średniego i niskiego napięcia.</p>	
<p><b>SIECI GAZOWE</b></p> <p>W granicach gminy Chojnice istnieją gazociągi wysokiego ciśnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– DN150 relacji Tuchola - Chojnice,</li> <li>– DN150 relacji Chojnice - Sępólno Krajeńskie,</li> <li>– DN150 relacji Lichnowy-Człuchów</li> </ul> <p>Planuje się sieć gazową wysokiego ciśnienia DN200 relacji Bytów-Chojnice.</p>	<p>Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów infrastruktury technicznej w ramach każdej ze stref planistycznych. Ponadto, w planie wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla istniejących urządzeń i obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.</p>
<p><b>Lotnicze urządzenie naziemne ("LUN") o numerze z rejestru A/357/2019 wraz z powierzchniami ograniczającymi zabudowę</b></p>	<p>Plan ogólny w strefach planistycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie urządzenia ustala parametr maksymalnej wysokości zabudowy na 12m, co uniemożliwi przekroczenie powierzchni ograniczających wysokość zabudowy.</p>
<b>INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA</b>	
<p><b>DROGI</b></p> <p>W granicach gminy Chojnice, oprócz licznych dróg publicznych gminnych oraz dróg wewnętrznych przebiegają następujące drogi wyższej kategorii:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– krajowe nr 22 i 25,</li> <li>– wojewódzkie nr 212, 235, 236, 240,</li> <li>– <b>powiatowe</b> nr 2624G, 2639G, 2647G, 2642G, 2628G, 2640G, 2637G, 2645G, 2623G, 2646G, 2638G, 2641G, 2649G, 2648G, 2631G, 2650G, 2632G, 2633G, 2634G, 2644G, 2643G.</li> </ul>	<p>W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne <b>SK</b> dla wszystkich dróg o klasie zbiorczej (z dopuszczeniem w profilu dodatkowym terenu drogi zbiorczej) lub wyższej. Ponadto, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacji w ramach każdej ze stref planistycznych.</p>
<p><b>LINIE KOLEJOWE</b></p> <p>W granicach gminy Chojnice przebiegają następujące linie kolejowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nr 203 Tczew-Kostrzyn, odcinek Czernik-Chojnice,</li> <li>– nr 208 Jabłonowo Pomorskie – Chojnice</li> <li>– nr 208 Działdowo-Chojnice, odcinek Wierzchucin-Chojnice,</li> <li>– nr 210 Chojnice - Runowo Pomorskie,</li> </ul>	<p>Linie kolejowe uwzględniono w strefach komunikacyjnych <b>SK</b>. Ponadto, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacji w ramach każdej ze stref planistycznych.</p> <p>Ponadto, w ustaleniach planu ogólnego ograniczono wyznaczanie stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie uciążliwości od linii kolejowych.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- nr 210 Chojnice-Runowo Pomorskie, odcinek Chojnice-Szczecinek,</li> <li>- nr 211 Chojnice-Kościerzyna, odcinek Chojnice-Lipusz,</li> <li>- nr 281 Oleśnica-Chojnice, odcinek Nakło nad Notecią-Chojnice</li> </ul>	
<b>INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA</b>	
<p><b>Szkoły podstawowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Szkoła Podstawowa w Charzykowach</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Ziemi w Kłodawie</li> <li>- Szkoła Podstawowa w Lichnowach</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Żołnierzy Monte Cassino w Niezychowicach</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. 18 Pułku Ułanów Pomorskich w Nowej Cerkwi</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Polskich Kawalerów Maltańskich w Ogorzelinach</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Ostrowitem</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Wandy Chołomskiej w Pawłowie</li> <li>- Szkoła Podstawowa w Silnie</li> <li>- Szkoła Podstawowa w Swornegaciach</li> <li>- Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej w Ostrowitem (oddział)</li> </ul> <p><b>Przedszkola i punkty przedszkolne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AKADEMIA MALUSZKA Przedszkole Niepubliczne Pawłowo</li> <li>- Akademia Przedszkolaka SMYK Małe Przedszkole</li> <li>- Przedszkole Niepubliczne "Leśne Ludki" Magdalena Filipczak</li> <li>- Małe Przedszkole w Pawłowie Zespół Wychowania Przedszkolnego</li> <li>- Punkt Przedszkolny "Pomysłowe Przedszkole" w Nowej Cerkwi</li> <li>- Punkt Przedszkolny "Pomysłowe Przedszkole" w Silnie</li> <li>- Punkt Przedszkolny "Pomysłowe Przedszkole" w Kłodawie</li> <li>- Punkt Przedszkolny MALINKA w Ogorzelinach</li> <li>- Punkt Przedszkolny "Kraina Smerfów" w Lichnowach</li> <li>- Punkt Przedszkolny "MORENKI"</li> <li>- Niepubliczne Integracyjne Przedszkole "Leśna Kraina"</li> <li>- Punkt Przedszkolny Przedszkole Naturalne "Wiśniowy Sad"</li> </ul> <p><b>Biblioteki:</b></p> <p>Gminna Biblioteka Publiczna w Charzykowach</p> <p><b>Domy kultury:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wiejski Dom Kultury w Swornegaciach</li> <li>- Wiejski Dom Kultury w Silnie</li> <li>- Wiejski Dom Kultury w Ogorzelinach</li> <li>- Kaszubski Dom Rękodzieła Ludowego w</li> </ul>	<p>Plan ogólny uwzględnia rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wyznaczając dla nich różne strefy planistyczne, adekwatne do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanu istniejącego.</p>

Swornegaciach

- Chata podcieniowa w Silnie

**Świetlice wiejskie:**

- Świetlica wiejska w Angowicach
- Świetlica wiejska w Chojniczkach
- Świetlica wiejska w Ciechocinie
- Świetlica wiejska w Czartołomiu
- Świetlica wiejska w Doręgowicach
- Świetlica wiejska w Klawkowie
- Świetlica wiejska w Kłodawie
- Świetlica wiejska w Krojantach
- Świetlica wiejska w Kruszcze
- Świetlica wiejska w Lotyniu
- Świetlica wiejska w Nowej Cerkwi
- Świetlica wiejska w Nowym Dworze
- Świetlica wiejska w Nowym Ostrowitem
- Świetlica wiejska w Pawłowie
- Świetlica wiejska w Ractawkach

**Ośrodki zdrowia i punkty lekarskie:**

- Filia Wiejski Ośrodek Zdrowia w Charzykowach
- Filia Wiejski Ośrodek Zdrowia w Ogorzelinach
- Filia Wiejski Ośrodek Zdrowia w Silnie
- Filia Punkt Lekarski w Lichnowach
- Filia Punkt Lekarski w Nowej Cerkwi
- Filia Punkt Lekarski w Swornegaciach

**Kościóły:**

- Kościół Rzymskokatolicki pw. Matki Boskiej Częstochowskiej w Charzykowach
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Niepokalanego Poczęcia Najświętszej Maryi Panny w Krojantach
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Niepokalanego Serca Najświętszej Maryi Panny w Silnie
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Podwyższenia Krzyża Świętego w Ogorzelinach
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Barbary w Swornegaciach
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Bartłomieja Apostoła w Moszczenicy
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Jadwigi Śląskiej w Lichnowach
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Jakuba Apostoła w Ostrowitem
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej w Sławęcinie
- Kościół Rzymskokatolicki pw. św. Marcina w Ciechocinie
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Świętego Mikołaja w Pawłowie
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Świętej Marii Magdaleny w Nowej Cerkwi
- Kościół Rzymskokatolicki pw. Trójcy Świętej w Niezychowicach

5.5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
<p><b>NA OBSZARZE WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO OBOWIĄZUJE AUDYT KRAJOBRAZOWY</b></p>	
<p>W dniu 28 lipca 2025 r. Sejmik Województwa Pomorskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa pomorskiego Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa pomorskiego.</p>	
<p><b><u>Audyt obowiązuje od 1 października 2025 r.</u></b></p>	
<p><b>Krajobrazy priorytetowe:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dolina rzeki Brdy na zachód od Jeziora Charzykowskiego,</li> <li>- Dolina rzeki Chociny,</li> <li>- Jarcewska Struga,</li> <li>- Park Narodowy "Bory Tucholskie" - Jezioro Ostrowite,</li> <li>- Park Narodowy "Bory Tucholskie" - kompleks leśny,</li> <li>- Rynna jezior - Zmarłe, Nawionek, Gardliczno, Płęsno, Łąckie, Dybrzk,</li> <li>- Rynna Jezior Charzykowskich</li> </ul> <p><b>Rekomendacje:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ograniczenie przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze,</li> <li>- zachowanie czytelnej krawędzi pomiędzy terenami zainwestowanymi i terenami chronionymi oraz pomiędzy miejscowościami,</li> <li>- nielokalizowanie farm fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą z wyjątkiem mikroinstalacji fotowoltaicznych,</li> <li>- unikanie wprowadzania zabudowy na tereny torfowisk, szuwarów i podmokłych łąk,</li> <li>- utrzymanie pasów szuwarów wzdłuż brzegów jeziora – niedopuszczenie do ich zniszczenia, przzerwania ciągłości i zmniejszenia powierzchni,</li> <li>- utrzymanie infrastruktury turystycznej, niekolidującej z ochroną przyrody,</li> <li>- zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych,</li> <li>- zachowanie i ochrona zadrzewień na obszarach rolniczych, wzdłuż miedz, lokalnych dróg gruntowych, w sąsiedztwie rowów i kanałów melioracyjnych,</li> <li>- zachowanie trwałości dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania gruntów,</li> <li>- zachowanie walorów widokowych punktów widokowych, ciągów</li> </ul>	<p>W granicach tych obszarów wyznaczono głównie strefy otwarte <b>SO</b>. Ponadto, wyznaczono strefy związane z rolnictwem oraz zabudową, odzwierciedlające ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stan istniejący.</p> <p>W granicach krajobrazów priorytetowych dodano tylko nieliczne nowe strefy wielofunkcyjne (<b>61SJ, 118SJ, 119SJ, 290SJ, 322SJ, 332SJ, 787SJ, 788SJ</b>), zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących zwartych struktur miejscowości.</p>

<p>widokowych oraz przedpoli ekspozycji poprzez zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie otwartego krajobrazu łąk, pastwisk, torfowisk niskich i przejściowych w dolinach rzek,</li> <li>- utrzymanie gospodarki łąkowo-pastwiskowej na użytkach zielonych,</li> <li>- ograniczenie sytuowania zabudowy w przebiegu istniejących korytarzy ekologicznych,</li> <li>- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej jako dominującej</li> </ul>	
--	--

## 5.6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFIK

UWARUNKOWANIE ROZWOJU	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
Rozwój zrównoważonej turystyki i rekreacji	Plan ogólny uwzględnia cel rozwoju zrównoważonej turystyki i rekreacji poprzez wyznaczenie stref usługowych <b>SU</b> oraz stref zieleni i rekreacji <b>SN</b> .
Wspieranie rolnictwa ekologicznego	Plan ogólny uwzględnia cel jakim jest wspieranie rolnictwa ekologicznego poprzez wyznaczenie stref otwartych <b>SO</b> oraz w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolniczych stref produkcji rolniczej <b>SR</b> .
Rozwój odnawialnych źródeł energii (OZE)	Plan ogólny uwzględnia cel jakim jest rozwój odnawialnych źródeł energii (OZE) poprzez wyznaczenie stref otwartych <b>SO</b> z odpowiednim profilem dodatkowym.
Zachowanie i wzmocnienie korytarzy ekologicznych	Plan ogólny uwzględnia cel jakim jest zachowanie i wzmocnienie korytarzy ekologicznych poprzez wyznaczenie stref otwartych <b>SO</b> m.in. na terenach korytarzy ekologicznych łączących lokalne siedliska z większymi obszarami chronionymi takimi jak np. Natura 2000.
Ochrona zasobów wodnych	Plan ogólny uwzględnia cel jakim jest ochrona zasobów wodnych poprzez wyznaczenie stref otwartych <b>SO</b> obejmujących zasoby wodne oraz tereny podmokłe.
Wdrażanie działań adaptacyjnych do zmian klimatu	Plan ogólny uwzględnia cel jakim jest wdrażanie działań adaptacyjnych do zmian klimatu poprzez wyznaczenie stref otwartych <b>SO</b> oraz stref zieleni i rekreacji <b>SN</b> .