

UCHWAŁA NR XXIII/329/2026
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 7 sierpnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
Ostrowite w gminie Chojnice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2026 r. poz. 662) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr VIII/131/2025 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 7 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice,

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, przyjętego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r. oraz zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice, zwany dalej „planem”.

2. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ok. 17,3 ha.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu w skali 1:5000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne zastosowane w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz literowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Dla terenu RN o powierzchni ok. 17,3 ha ustala się.

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy.
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:** nie dotyczy.
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

a) 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 z racji dopuszczonej funkcji,

- b) w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich należy je naprawić lub przebudować system odwadniający w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych.
- 4) **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 5) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie dotyczy.
- 6) **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:** ustala się zakaz zabudowy.
- 7) **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województw:** nie dotyczy.
- 8) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) w granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
 - b) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli nieruchomości ustala się: minimalną powierzchnię działki - zgodnie z przepisami odrębnymi, szerokość frontu działki – dowolna, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - dowolny.
- 9) **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) ustala się zakaz zabudowy;
 - b) ustala się zakaz lokalizacji altan, wiat oraz obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem.
- 10) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:** dojazd do terenu przyległych dróg położonych poza granicami planu.
- 11) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:** na terenie dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
- 12) **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:** nie ustala się.
- 13) **Stawka procentowa:** 0%.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

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

Przewodniczący Rady

Józef Kołak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIII/329/2026
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 7 sierpnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662),

Rada Gminy w Chojnicach rozstrzyga co następuje:

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice, nie zapisano zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Przewodniczący Rady

Józef Kołak

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIII/329/2026
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 7 sierpnia 2026 r.
Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy w Chojnicach dnia 7 marca 2025 r. podjęła Uchwałę Nr VIII/131/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 17,3 ha i obejmuje grunty rolnicze położone przy drodze powiatowej relacji Lichnowy – Ostrowite. Obszar opracowania nie jest objęty planem miejscowym. Obszar położony jest poza formami ochrony przyrody.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice (przyjętym uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r. oraz zmienionym Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r.) obszar objęty planem jest położony w strefie B – umiarkowanego rozwoju i został wskazany jako grunty rolne.

Głównym celem sporządzenia planu jest ochrona otwartych obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe: nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju: ustalenia planu uwzględniają uwarunkowania występujące na obszarze opracowania oraz zachowują równowagę przyrodniczą adekwatnie do przeznaczenia terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszanie podatności na zmiany klimatu:

- obszar planu jest położony poza formami ochrony przyrody i złożami kopalin,
- plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,
- plan ustala ochronę istniejących na terenie melioracji;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ustalenie zasad ochrony strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego położonego na obszarze planu,
- obecnie trwają prace nad przygotowaniem dokumentacji konserwatorsko-badawczej w zakresie walorów kulturowych, urbanistyczno-ruralistycznych, architektonicznych oraz krajobrazowych zespołu wsi kosznajderskich na terenie gminy Chojnice oraz określenie możliwości uznania przedmiotowego zagadnienia jako pomnika historii – przeznaczenie określone w planie zabezpiecza otwarte obszary rolne, cenne ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe przed degradacją;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu;

7) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego: przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy obejmuje teren rolniczy, gdzie dopuszczono lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz BIP wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) w dniach od 22.06.2026 r. do 24.07.2026 r. przeprowadzono konsultacje społeczne projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został udostępniony:

- w siedzibie Urzędu Gminy Chojnice, ul. 31 Stycznia 56a, 89-600 Chojnice, w godzinach pracy Urzędu,
- na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Chojnice.

Zgodnie z art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym konsultacje społeczne prowadzono w formie:

- zbierania uwag w dniach od 22.06.2026 r. do 24.07.2026 r.,
- spotkania otwartego w dniu 02.07.2026 r. o godz. 15:10,
- prowadzenie punktu konsultacyjnego z dnia 02.07.2026 r. w godz. 15:30 -16:00

W wyniku przeprowadzonych konsultacji:

- w wyznaczonym terminie nie złożono uwag do projektu planu,
- na spotkanie otwarte nie przybył żaden interesariusz,
- do punktu konsultacyjnego nie przybył żaden interesariusz.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenu ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

W trakcie procedury sporządzania miejscowego planu uzyskano zgodę właściwych organów na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chojnice przyjętej Uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe. W związku z powyższym, stawka procentowa została ustalona na poziomie 0%. Ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna planu miejscowego (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 3).