

UCHWAŁA NR II/19/2024
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 14 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym
Chojniczki, gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, gm. Chojnice - zwany dalej planem, w granicach określonych w uchwale Nr XXXI/549/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 4 marca 2022r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Chojnicach Nr XXV/417/2017 z dnia 09 września 2017r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020r.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik Nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m; nie dotyczy dojeżdżających do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 6) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 7) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 14,0 m - po 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obu kierunkach w rzucie poziomym, w którym występują ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) wskaźniku całkowitej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich naziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) numeracja terenów o tym samym przeznaczeniu,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 6) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono informacyjne oznaczenia graficzne nie stanowiące obowiązujących ustaleń planu.

3. Ustalenia określone w Rozdziale 2-10 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 11 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług– MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– MNW;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 4) teren gruntów ornych oraz upraw– RNR;
- 5) teren łąk i pastwisk– RNL;

- 6) teren lasu– L;
- 7) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych– WS;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej–KR.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu

§ 5.1 Na obszarze objętym planem budynki projektować równolegle lub prostopadle do najbliższej zlokalizowanej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem określa się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,
- 2) nakaz zachowania przepustowości i ciągłości istniejących rowów drenarskich, z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy lub kanalizacji,
- 3) nakaz ochrony istniejących drzew, wycinkę ograniczyć do niezbędnej dla realizacji inwestycji,
- 4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń,
- 5) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska,
- 6) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych siedliskowo przy urządzaniu zieleni towarzyszącej zabudowie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 8. Realizować zgodnie z Rozdziałem 10- Ustalenia szczegółowe.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”.

2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”.

3. Nakaz uwzględnienia nakazów, zakazów, ograniczeń i wymagań przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, wynikających z położenia w obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie”, otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz Zaborskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki 25m,

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰,

3) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenu MNW i MNW-U: 1000m²,

b) dla terenu RZM: 2000m².

4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

5. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

2. W granicach planu oznaczono przebieg linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0m (po 7,0m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów dla terenów przyległych do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

2. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg.

3. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i 3KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:

- 1) realizację jezdni;
- 2) realizację infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 4KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:

- 1) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) realizację infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i 3KR ustala się szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie rysunkiem planu;

6. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 4KR ustala się szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

7. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym zapewniają drogi przebiegające w granicach planu: drogi wewnętrzne (ul. Leśna i dz.nr. 122) oraz położone poza planem: droga powiatowa (ul. Chojnicka), droga gminna (ul. Wiejska).

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów nad istniejącymi rowami melioracyjnymi oraz przejść urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się ich rozbiórkę lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 6) nakaz zasilania w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych;
- 9) nakaz zapewnienia wody do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 12) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki.
- 13) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 14) dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 15) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zabudowy usługowej niepowodującej uciążliwości dla środowiska z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,
 - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,

- d) parkingów,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszkalno-usługowej na działce budowlanej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 3) gabaryty obiektów:
- a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) geometria dachu:
 - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
 - c) maksymalna wysokość:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
- 4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca parkingowego na 5 zatrudnionych lub min. 2 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 miejsc parkingowych,
 - c) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,08-0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;

3) gabaryty obiektów:

a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,

b) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,

- budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,

c) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 10,0 m,

- budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,

4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie,

b) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m².

§ 16. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,

b) budynków rolniczych, budowli rolniczych,

c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,

d) dojazdów rolniczych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w gospodarstwach o profilu hodowlanym chów i hodowlę ograniczyć do 5DJP;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,02-0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;

6) gabaryty obiektów:

a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,

b) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,

- budynków rolniczych, garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,

c) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 10,0 m,
- budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 12,0 m,
- budynków i budowli rolniczych- 12,0m,

7) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie,
- b) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m².

§ 17. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR- 2RNR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gruntów ornych oraz upraw. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 18. Dla terenu łąk i pastwisk oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL - 2RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojazdów rolniczych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 19. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 20. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 22. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu 1MNW-U, 1MNW, 1RZM, 1ZN, 1RNR-2RNR, 1RNL-2RNL, 1L- 30%;

2) dla terenu 1WS, 1KR- 4KR- 0%.

Rozdział 11. Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XIV/223/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000r.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Chojnice.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kołak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHOJNICZKI GM. CHOJNICE

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



RYSUNEK SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE CYFROWEJ
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000
Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W CHOJNICACH
W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/18
LICENCJA NR 6642.14.2022_2202_N

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CHOJNICE**

Obrazek objaśnieniowy:

- granica obszaru objętego planem
- Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**
- Park Narodowy Bory Tucholskie
- ~~~~~ otulina parku narodowego
- granica parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK
- Obszary wyłączone z zabudowy oraz z istotnych ograniczeń dla nowego zainwestowania**
- ▨ korytarze ekologiczne łączące PNBT z obszarami cennymi przyrodniczo - ograniczenie zabudowy
- szlaki turystyczne piesze
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania
- dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej

Oznaczenia obowiązujące

- ▭ granica obszaru objętego planem
- ▭ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1 numeracja terenów o tym samym przeznaczeniu
- ▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie w metrach

przeznaczenie terenów

- MNW-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MNW** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- RNR** teren gruntów ornych oraz upraw
- RNL** teren łąk i pastwisk
- L** teren lasu
- ZN** teren zieleni naturalnej
- WS** teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia informacyjne

- - - pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych
- linia elektroenergetyczna 15kV
- ▨ zalecana roślinność stanowiąca bufor oczyszczający wody spływające z pól uprawnych

Caly obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009

Caly obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Narodowego Bory Tucholskie

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, gm. Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na
środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 z późn.zm.) **Rady Gminy w Chojnicach** rozstrzyga co następuje:

Uwaga nr 1

- Data wpływu uwagi

23-02-2024

- Treść uwagi

Prośba o ujęcie planowanymi zmianami działek nr 103, 104, 113/2 obręb Chojniczki w ramach równego traktowania wszystkich właścicieli gruntów na danym terenie. Planowane zmiany preferują wybranych właścicieli gruntów.

- Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga

1 RNL, 2RNL

- Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi

Działka nr 113/2 zlokalizowana jest poza granicami planu miejscowego- uwaga niezasadna.

Wnioskowane działki znajdują się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego oraz obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009. Zgodnie ze Studium działki znajdują się poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i stanowią obszar przestrzeni chronionej (tereny rolne, leśne i wód otwartych) w strefie C2. Obszar przestrzeni chronionej, stanowi obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, a także z wykonywaniem zadań ochronnych Parku Narodowego „Bory Tucholskie” przewidzianych w Planie Ochrony PNBT oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych. Za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 103, 104 na tereny łąk i pastwisk jako gwarant realizacji aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz w odniesieniu do przedstawionych stanowisk instytucji realizujących obowiązek wynikający z art. 17 punkt 6 lit a i b oraz art.23 u.p.z.p. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę polityką przestrzenną. Zarzut preferowania wybranych właścicieli gruntów jest nieuzasadniony w świetle analizy terenów objętych planem. Tereny objęte planem miejscowym różnią się obecnym zagospodarowaniem terenu, położeniem względem zabudowań wsi Chojniczki, położeniem w wyznaczonych przez Studium strefach (C2 i D) oraz położeniem w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie i obszarze korytarza ekologicznego PNBT. Ponadto w trakcie procedury dla różnych terenów wniesiono odmienne uwagi przez instytucje opiniujące i uzgadniające. Złożone uwagi nie zostały uwzględnione.

Uwaga nr 2

- Data wpływu uwagi

23-02-2024

- Treść uwagi

Przyjęte w projekcie MPZP przeznaczenie terenu dla działek nr 123/1, 124/1, 125 obręb Chojniczki stanowi przekroczenie władztwa planistycznego i nie znajduje uzasadnienia w polityce przestrzennej gminy wyrażonej w Studium, stanowi przekroczenie zasady równości.

Projekt MPZP przewiduje na sąsiedniej nieruchomości (dz. nr 151) przeznaczenie terenu 1RZM, co wzbudza wątpliwości jako, że działki te położone są na tożsamym obszarze określonym w studium jako „obszar przestrzeni chronionej”. Organ w sposób uznaniowy i dowolny ustala dla działek wnioskodawcy przeznaczenie w postaci łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz upraw i zieleni naturalnej, przesądając o braku możliwości ich zabudowania i jednocześnie ustala przeznaczenie w postaci zabudowy zagrodowej dla sąsiedniej działki.

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie ww. nieruchomości pod teren zabudowy zagrodowej.

Projektowane aktualnie przeznaczenie nieruchomości Wnioskodawcy nie znajduje żadnego uzasadnienia i jako takie stanowi o nadmiernej ingerencji organu planistycznego w sferę prawa własności.

Przewiduje teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), co bezsprzecznie jest niezgodne z treścią Studium (dopuszcza się zabudowę zagrodową), nadto wskazuje, na przeznaczenie terenu na poziomie 3 jako teren łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz upraw (RNR) oraz zieleni naturalnej (ZL), podczas gdy powyższe nie odpowiada aktualnemu sposobowi wykorzystywania ww. działek.

Brak jest analiz urbanistycznych, architektonicznych, krajobrazowych, widokowych, społecznych i gospodarczych, które wskazywałyby, że wnioskowane przeznaczenie naruszy ład przestrzenny.

Samodzielność gminy w zakresie uprawnienia do kształtowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może niweczyć praw jednostkowych (indywidualnych). Przyjęte w planie rozwiązania prawne winny być oparte na zasadzie równowagi interesu ogólnopublicznego, interesu gminy i interesu jednostki. Organ nie wyważył praw indywidualnych.

- Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga

1ZN, 1L, 1RNR

- Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi

Wnioskowane działki znajdują się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego oraz obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009. Zgodnie ze Studium znajdują się poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i stanowią obszar przestrzeni chronionej (tereny rolne, leśne i wód otwartych) w strefie C2. Obszar przestrzeni chronionej, stanowi obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, a także z wykonywaniem zadań ochronnych Parku Narodowego „Bory Tucholskie” przewidzianych w Planie Ochrony PNBT oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązania poprzedzone zostały analizami obecnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów, ewidencji gruntów i budynków, zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, wniosków i uwag Dyrektora Parku Narodowego Bory Tucholskie oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, zapisów aktów prawnych w zakresie ochrony środowiska.

Wyznaczone tereny odpowiadają aktualnemu sposobowi wykorzystania działek i nie prowadzą do sytuacji spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Źródłem ograniczeń w zabudowie działek nie jest uznaniowe, dowolne ustalanie przeznaczeń poszczególnych nieruchomości lub faworyzowanie losowych nieruchomości, a przepisy rangi ustawowej i akty prawa miejscowego wydane na ich podstawie, odnoszące się do specyfiki położenia ww. działek w obszarach oznaczających walorach przyrodniczych, mających znaczenie dla zachowania integralności korytarzy ekologicznych Parku Narodowego oraz wykonywania zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000.

Plan miejscowy, jako akt z zakresu prawa miejscowego, mający swoje umocowanie w przepisach u.p.z.p., wykonuje ustalenia ustawowe w zakresie kształtowania polityki przestrzennej i przeznaczania terenów na określone cele z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań – nie zachodzi sytuacja przekroczenia władztwa planistycznego. Uwzględniając powyższe, za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 123/1, 124/1, 125 na tereny gruntów ornych, lasów i terenów zieleni naturalnej jako gwarant realizacji aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz w odniesieniu do przedstawionych stanowisk instytucji realizujących obowiązek wynikający z art. 17 punkt 6 lit a i b oraz art. 23 u.p.z.p. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę polityką przestrzenną. Przyrównywanie działek nr 123/1, 124/1 i 125 do działki nr 151 w kontekście przekraczania władztwa planistycznego jest nieprawidłowe i nieuzasadnione. Działki te różnią się obecnym zagospodarowaniem terenu, położeniem względem zabudowań wsi Chojniczki, położeniem w wyznaczonych przez Studium strefach (C2 i D) oraz położeniem w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego PNBT. Ponadto dla porównywanych nieruchomości w trakcie procedury wniesiono odmienne uwagi przez instytucje opiniujące i uzgadniające.

Złożone uwagi nie zostały uwzględnione.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10.01.2024 r. do 07.02.2024r.

Dnia 18.01.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 27.02.2024r. r.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kołak

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, gm. Chojnice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20ust.1ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn.) zadania własne Gminy Chojnice.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane z:

- 1) rozbudową sieci wodociągowej;
- 2) rozbudową sieci kanalizacyjnej.

Budowa pozostałej infrastruktury realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.

3. Wykazy terenów publicznych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Chojnice – zgodnie z prognozą skutków finansowych. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

4. Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ustawami regulującymi ochronę środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Chojnice, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Gminy w Chojnicach;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

6. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych - finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 226).

7. Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Chojnice:

- 1) dochody własne;

- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział przedsiębiorców.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kołak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/19/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 14 czerwca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Chojnice projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) , rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Chojnice w obrębie geodezyjnym Chojniczki. Celem planu jest zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz doprecyzowanie dopuszczalnych zasięgów inwestycji powstających w obrębie terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym łączącym Park Narodowy Bory Tucholskie z obszarami cennymi przyrodniczo.

Projekt planu miejscowego opracowano dla terenu objętego planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XIV/223/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000r. Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chojnice rozpoczął na podstawie Uchwały Nr XXXI/549/2022 z dnia 4 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Chojniczki, gm. Chojnice.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalenia uwzględniły istniejący system komunikacji, który pozwoli na obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy wsi Chojniczki. Ustalone przeznaczenie terenów stanowi kontynuację istniejącej w sąsiedztwie zabudowy pod względem funkcji i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Określono parametry zabudowy w sposób niekontrastujący z sąsiednią zabudową. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy wsi Chojniczki pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych.

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami określono sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych, odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki. Zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych

i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”. Dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Zagospodarowanie odpadów winno się odbywać zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów. Plan znajduje się w Obszarze Natura 2000 oraz innych formach ochrony przyrody. Plan uwzględnia potrzebę ochrony wartościowych terenów przyrodniczych i korytarzy ekologicznych poprzez zachowania znacznej części terenu w użytkowaniu dotychczasowym, rolniczym.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- w granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską ani stanowiące dobra kultury współczesnej. Wobec tego nie zachodzi potrzeba określania ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

6)walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie dla terenów prywatnych ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

7)prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz w miarę możliwości uwzględniając wniosku inwestorów dotyczące działek objętych planem oraz koniecznością ochrony najbardziej wartościowych elementów systemu przyrodniczego gminy.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

9)potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.

11)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami

określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Analogicznie w sposób wyżej określony ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane na stronie internetowej gminy, co umożliwi osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z wymogami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.

13) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych. Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy wsi Chojniczki. Pozostałe tereny utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu ze względu na wymagania dotyczące ochrony środowiska i integralności korytarzy ekologicznych. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy, jego zmiany polegają jedynie na poszerzeniach dróg zapewniając bezpieczeństwo dla użytkowników. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje w poszanowaniu dobrego sąsiedztwa oraz wymagań ochrony przyrody. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W obszarze objętym opracowaniem, w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych. W trakcie projektowania planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności terenów usługowych oraz infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chojnice, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy Chojnice z dnia 12 października 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30.09.2020 r.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych

parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Określono w niej szacunkowe wpływy na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.