

Projekt

z dnia 12 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LII/ /2024
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 22 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej
i Kasztanowej w miejscowości 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.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/682/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r.,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar działki nr 565 obręb Chojniczki o powierzchni 3,195 ha, położony w południowo - zachodniej części wsi Chojniczki gm. Chojnice, przylegający do ulic Dębowej i Kasztanowej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MNW-MNB**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **ZP**;
- 3) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KP**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**.

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

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

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

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

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

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

7. Do nieobowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne: linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania – propozycja podziału na działki.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 30% ściany frontowej budynku mieszkalnego od strony drogi, z której będzie odbywał się główny wjazd na działkę, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 6, dla pozostałej części w/w budynku i innych budynków niż mieszkalne oraz wiat na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi łącznikami, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-MNB** i **2MNW-MNB**, na których, z ustaleń szczegółowych, obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 7**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**, na którym, z ustaleń szczegółowych, obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 8**;
- 3) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KP**, na którym, z ustaleń szczegółowych, obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 9**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KR**, na którym, z ustaleń szczegółowych, obowiązują zasady zagospodarowania określone w **§ 10**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

w obszarze planu dopuszcza się:

- a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
- b) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 5) 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;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku gniazdowania ptaków wszelkie prace powinny odbywać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 9) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew i krzewów adekwatne siedliskowo;
- 10) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybiei z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

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

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują zasady ustalone w § 8 ust. 3 dla terenu **3ZP**.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 2) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie występuje potrzeba określania.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią przylegające do obszaru planu drogi gminne wewnętrzne, tj. ulice Dębowa i Kasztanowa;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegających do obszaru planu drogach gminnych wewnętrznych, tj. ulicach Dębowej i Kasztanowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., a także z dopuszczeniem odprowadzenia niezanieczyszczonych

wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;

- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym

§ 7. Karta terenów: 1MNW-MNB i 2MNW-MNB

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się budowę zamiennie, w zależności od potrzeb, budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wolnostojących,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych,
 - b) max. jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej na każde 1000 m² i max. jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej na każde 800 m²,
 - c) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków,
 - d) wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) podpiwniczenia,
 - f) zieleni towarzyszącą.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0,07 do 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki i 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży do 5,5 m,

- c) wiat do 5,5 m;
- 5) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego max. 1,2 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 6) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej w odległościach od 4,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,
 - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°, a na dobudowanych do budynków mieszkalnych budynkach gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° lub płaskie,
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym, szarym lub grafitowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających do obszaru planu dróg, tj. ulic Dębowej wraz z jej przedłużeniem na działce nr 567 do granicy działki nr 231/2 i Kasztanowej.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 0,1 ha w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 0,08 ha w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

§ 8. Karta terenu 3ZP

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

dopuszcza się:

- a) zieleni od niskiej do wysokiej,
- b) realizację placu zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren zieleni urządzonej **3ZP** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, w tym handlowych.

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

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, tj. ulic Dębowej i Kasztanowej.

§ 9. Karta terenu 4KP

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszo – rowerowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość ciągu pieszo - rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 4,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne pieszo – rowerowe z drogą wewnętrzną **5KR** oraz z ciągiem pieszo – jezdnym przylegającym do obszaru planu na działce nr 576.

§ 10. Karta terenu 5KR

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **5KR** zgodnie z rysunkiem planu, tj. 10 m, zakończonej placem do zawracania szerokości 14,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdny;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **5KR** z ulicą Dębową oraz wyłącznie pieszo – rowerowe z ciągiem pieszo – rowerowym **4KP**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Chojniczki gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/350/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 16 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64 z dnia 30 czerwca 2005 r. poz. 1194), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Wnioskodawca:

Wójt Gminy Chojnice

/-/ dr inż. Zbigniew Szczepański

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

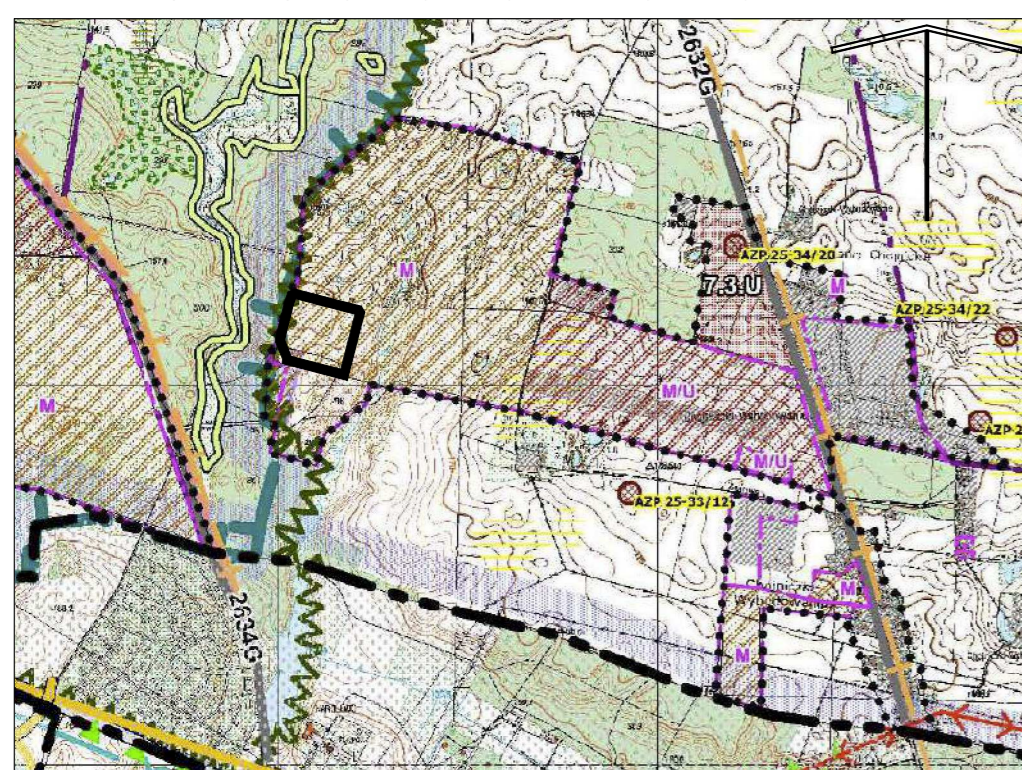
Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.

RYSUNEK PLANU

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granice obrębów geodezyjnych
- granica administracyjna miasta Chojnice
- 1. STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**
- granica stref funkcjonalno-przestrzennych
- 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
 - obszary zabudowane i zainwestowane
 - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
 - M - zabudowa mieszkaniowa
- symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
- pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
- 3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- Ochrona przyrody i środowiska**
- otulina parku narodowego
- granica ustanowionego światowego rezerwatu biosfery "Bory Tucholskie"
- Obszary Natura 2000:
 - granice obszarów specjalnej ochrony ptaków
 - lasy ochronne
 - istniejące użytki ekologiczne

6. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE, UCIAŻLIWOŚCI

- główne drogi - w tym korytarz komunikacyjny drogi krajowej - źródło zanieczyszczeń i hałasu
- linia energetyczna 110 kV
- gazociąg średniego ciśnienia - orientacyjny przebieg
- nieczynne dotychczasowe składowiska odpadów - do rekultywacji
- istniejące obiekty potencjalnie uciążliwe dla środowiska - zestawienie w tekście

7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- rejon o najwyższych walorach agroekologicznych w gminie

9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Komunikacja, transport:**
 - drogi powiatowe
- Infrastruktura techniczna**
 - istniejące linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110kV
 - orientacyjny przebieg gazociągu średniego ciśnienia - istniejący
 - dalekosiężny kabel telefoniczny - orientacyjny przebieg

10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY

- Obszary z obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:**
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp**
 - obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze
- 11. INNE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE, USTALENIA DOTYCZĄCE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE**
 - obszary wskazane do przekształceń
 - obszary wskazane do rehabilitacji

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM Z 2016 r.

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE AZP Z 2015R.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNW-MNB** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BLIŹNIACZEJ
 - ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
 - KP** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - WYMIAROWANIE
- NIEOBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - PROPOZYCJA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/ /2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 22 marca 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 30 listopada 2023 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

W okresie **II wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 04 marca 2024 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice.

§ 1. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym planowane są nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz komunikacji drogowej wewnętrznej 5KR i komunikacji pieszo – rowerowej 4KP, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, które stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony po opracowaniu zakresów rzeczowych robót i szczegółowych kosztorysów.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w **§ 1:**

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym m. in. ustawami: o gospodarce nieruchomościami, prawo budowlane, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, Prawo ochrony środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.);
- 3) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 537 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1175), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwa zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych mogą być w całości lub w części: budżet gminy i źródła zewnętrzne (np.: fundusze z Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa),

3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/ /2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 22 marca 2024 r.

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej
w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice

Uchwałą Nr XXXIX/682/2022 z dnia 28 grudnia 2022 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 3,195 ha, położony w południowo - zachodniej części wsi Chojniczki gm. Chojnice, przylegający do ulic Dębowej i Kasztanowej.

Na w/w obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Chojniczki gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XXVI/350/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 16 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64 z dnia 30 czerwca 2005 r. poz. 1194), w którym teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod zieleń (27 ZP).

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest zmiana aktualnego przeznaczenia terenu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego w celu dostosowania do zmienionych potrzeb w zakresie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych, tj. dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i bliźniaczej.

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

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, w tym obszarze z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod planowane inwestycje spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza ustaleń w/w „Studium” poprzez zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników

zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 3 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10, a także w § 8 ust. 4 dla terenu 3ZP, oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w § 7 ust. 5 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 3 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10, a także w § 8 ust. 4 dla terenu 3ZP, oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w § 7 ust. 5 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB;

3)wymagania dotyczące:

a)ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b)ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82);

c)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d)ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 3 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

e)walorów ekonomicznych przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w § 7 ust. 3 dla terenów 1MNW-MNB i 2MNW-MNB, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13;

f)prawa własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich;

- w okresie I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 30 listopada 2023 r., nie wniesiono żadnych uwag;

- w okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 stycznia 2024 r. do 19 lutego 2024 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 04 marca 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag;

g)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h)potrzeb interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, a także wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 8 ust. 3;

i)potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

j)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - opisano w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa;

k)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

l)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 3.