

UCHWAŁA NR XVIII/299/2020

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 25 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin 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 2020 r. poz. 293 ze 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 2020 r. poz. 713), w związku z uchwałą Nr XXXI/515/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin 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., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin 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 39/24 obręb geodezyjny Ciechocin gm. Chojnice, położony w miejscowości Ciechocin, po południowo zachodniej stronie drogi powiatowej nr 2646G Silno – Ostrowite – Ciechocin (Bładowo).

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **PU**;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**.

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

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 4) litery z określeniem przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie 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) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **literami** określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **PU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę:
 - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarka odpadami, w tym poprodukcyjnymi, winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 3) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 4) 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;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi należy wyposażyć w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 6) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;

7) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

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

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

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:** 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 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:**

1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują ustalenia określone w pkt 2;

2) w obrębie strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują:

a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;

b) zakaz sadzenia drzew;

c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

3) strefa, o których mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;

4) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe.

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

1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia przylegająca do obszaru planu droga powiatowa nr 2646G Silno – Ostrowite – Ciechocin (Bładowo), łącząca się w Silnie z drogą wojewódzką nr 240, umożliwiającą dojazd do drogi wojewódzkiej nr 240 w Bładowie gm. Tuchola;

2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zakładowej 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;

- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się 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 szczególne – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu PU

1. **Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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

dopuszcza się:

- a) budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- c) funkcję mieszaną w budynkach zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- d) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- e) rozbiórkę istniejących budynków;
- f) wszelką działalność produkcyjną i usługową, w tym handlową;
- g) miejsca do parkowania pojazdów i place manewrowe;
- h) dojazdy i dojścia dla obsługi obiektów budowlanych;
- i) lokalizację zbiornika przeciwpożarowego;
- j) zieleń towarzyszącą.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki do 8,0 m;
 - b) wiaty do 5,0 m;
 - c) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2;

- b) dla działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, ale nie mniej niż 2;
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 16,0 m od linii rozgraniczającej terenu, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie lub z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym i symetrycznym kącie nachylenia tych połaci do 30°.
4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi powiatowej nr 2646G Silno – Ostrowite – Ciechocin (Bładowo).

§ 8. Karta teren KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) ustala się zmienną szerokość drogi wewnętrznej zgodną z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdni.
3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **KDW** z przylegającą do obszaru planu drogą powiatową nr 2646G Silno – Ostrowite – Ciechocin (Bładowo).

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 10. 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.

Przewodniczący Rady

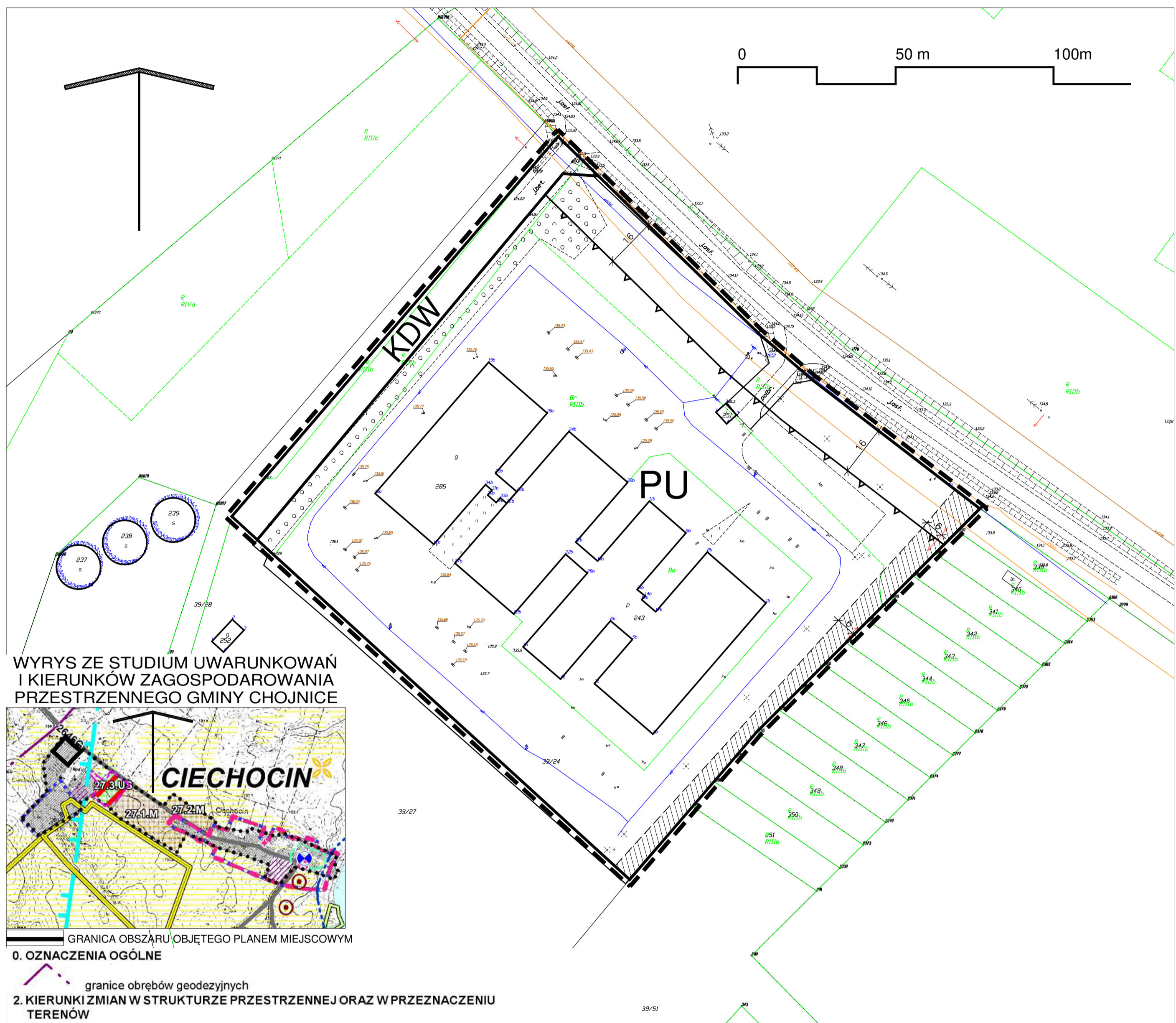
Ryszard Kontek

GMINA CHOJNICE

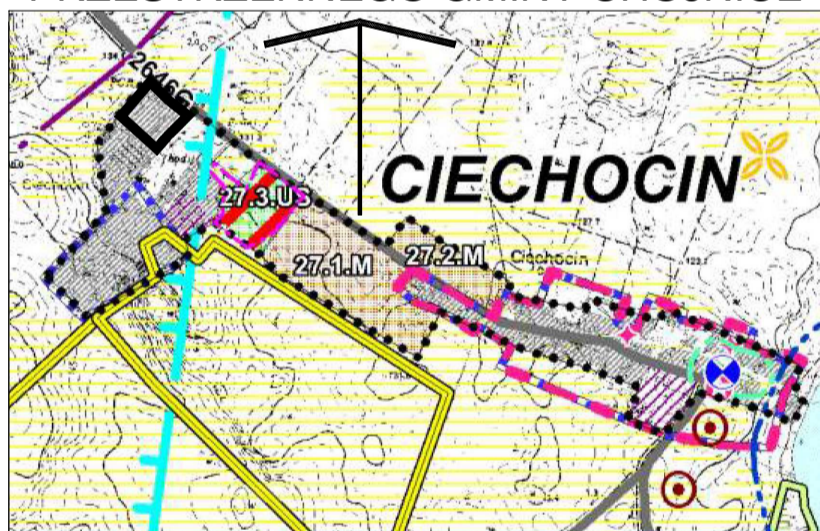
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBREBU GEODEZYJNEGO CIECHOCIN

RYSUNEK PLANU

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granice obrebu geodezyjnych
- 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
 - US - zabudowa usług sportu
- 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 ODRĘBNYCH**
- Ochrona przyrody i środowiska
 - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 (a)
 - a z obszarem ochronnym (b)
 - Ochrona środowiska kulturowego:
 - obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków
 - obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
- 9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- Komunikacja, transport:
 - drogi powiatowe
- 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
- 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**
- wsie, dla których proponuje się prace studialne, ze względu na ich cenny układ przestrzenny lub wartościową historyczną zabudowę - wskazane jest określenie lokalnych zasad zabudowy i zagospodarowania
- OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM Z 2014 r.
 - obszary, na których nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych
- OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM Z 2016 r.
 - dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej

LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 kV
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XVIII/299/2020
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 25 września 2020 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/299/2020
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 25 września 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin gm. Chojnice.

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 01 września 2020 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/299/2020

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 25 września 2020 r.

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 dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin gm. Chojnice.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączeń obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego

Ciechocin gm. Chojnice uchwalonego uchwałą Nr XVIII/299/2020

Rady Gminy w Chojnicach z dnia 25 września 2020 r.

Uchwałą Nr XXXI/515/2018 z dnia 23 marca 2018 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu obrębu geodezyjnego Ciechocin gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar działki nr 39/24 obręb geodezyjny Ciechocin gm. Chojnice o powierzchni 2,7213 ha, położony w miejscowości Ciechocin, po południowo zachodniej stronie drogi powiatowej nr 2646G Silno – Ostrowite – Ciechocin (Bładowo).

Na w/w obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do aktualnych potrzeb inwestora.

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., leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, tj. obszarze zabudowanym i zainwestowanym.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową 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, minimalny udział procentowy 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 terenu PU;

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 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu PU;

3) wymagania:

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 § 7 ust. 3 pkt 4 dla terenu PU;

b)ochrony gruntów rolnych i leśnych – grunty rolne klasy R IIIb o powierzchni 2,0745 ha uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w decyzji z dnia 02 lipca 2020 r. znak: GZ.tr.602.180.2019 na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);

c)wymagania 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)wymagania 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 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu PU, 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)walory ekonomiczne 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 i dodatkowo w § 7 ust. 3 dla terenu PU, 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)prawo 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 wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2020 r. do 18 sierpnia 2020 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 01 września 2020 r., nie wniesiono żadnych uwag;

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

h)potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

i)potrzeby 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)zapewnienie 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)zachowanie 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)potrzebę 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 2.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Ustalenie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego, związanych z dostosowaniem do aktualnych potrzeb inwestora, pozwoli właścicielowi na rozwój planowanych inwestycji.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanych z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą **Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r.**, opracowany miejscowy plan został ujęty w zestawieniu planów miejscowych w trakcie sporządzania.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych podsumowano, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Chojnice, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.