

UCHWAŁA NR XXIII/395/2021
Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 marca 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr VII/103/2019 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 31 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice 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., uchwała się:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 52/4, nr 173/83, nr 173/84 i nr 173/100 obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice, położony w zachodniej części gminy Chojnice w miejscowości Topole, na południe od drogi gminnej publicznej nr 236040G, łączącej miasto Chojnice z południową obwodnicą miasta Chojnice i miastem Człuchów, po południowo - wschodniej stronie drogi gminnej publicznej nr 239028G oraz po północnej stronie obwodnicy miasta Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

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

§ 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 literami, 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) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

5) wymiarowanie.

7. Elementem informacyjnym, niebędącym ustaleniem planu miejscowego, jest oznaczenie graficzne orientacyjnych linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – 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) **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 symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PU** i **2 PU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KDD**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9.

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 i zmiany ich przebiegu;
- 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) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22;
- 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) 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) uwzględnić położenie terenów w obszarze zmeliorowanym urządzeniami drenarskimi stanowiącymi urządzenia melioracji wodnych, na którym w dużym zagęszczeniu występują podziemne urządzenia drenarskie, w tym zbieracze drenarskie (rurociągi) będące odbiornikami wód z urządzeń drenarskich regulujących stosunki powietrzno – wodne na gruntach przyległych - dopuszcza się uzasadnione technicznie wyłączenie z użytkowania i likwidację urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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:** obowiązują zasady ustalone w § 9 ust. 3 dla terenu 4 KDD.

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 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:**

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 7,0 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**, obowiązuje:
 - 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) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przylegającą do obszaru planu drogę gminną publiczną nr 239028G, stanowiącą dojazd do drogi gminnej publicznej nr 236040G, łączącej miasto Chojnice z południową obwodnicą miasta Chojnice i miastem Człuchów;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji;
- 5) 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 połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemu odwodnienia drogi krajowej nr 22;
- 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;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).
- 11) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 PU i 2 PU

1. **Przeznaczenie terenu:** ustala się:

- 1) dwa równorzędne podstawowe przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
 - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) funkcje dopuszczalne:
 - a) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
 - b) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji.

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

dopuszcza się:

- a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi;
- b) funkcję mieszaną w budynkach zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w planie;

- c) wszelką działalność produkcyjną i usługową, w tym handlową;
- d) lokalizację zbiorników przeciwpożarowych;
- e) zieleni towarzyszącą;
- f) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- g) realizację niezbędnych sieci i obiektów uzbrojenia terenu związanych z obsługą terenów położonych w obszarze planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynki do 20,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 20,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;
 - b) wiaty do 6,0 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 4 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających dróg, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonych w obszarze planu dróg wewnętrznej **3 KDW** i publicznej dojazdowej **4 KDD** oraz z drogi publicznej gminnej nr 239028G, przylegającej do obszaru planu.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,5 ha dla działek wydzielanych w celu realizacji podstawowego przeznaczenia terenu.

§ 8. Karta terenu 3 KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu, tj. 14,0 m, zakończonej placem do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **3 KDW** z wydzieloną w obszarze planu drogą publiczną dojazdową **4 KDD**.

§ 9. Karta terenu 4 KDD

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu, tj. 14,0 m, zakończonej placem do zawracania o wymiarach 20,0 m x 20,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren drogi publicznej dojazdowej **4 KDD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej **4 KDD** z drogą publiczną gminną nr 239028G, przylegającą do obszaru planu, oraz z wydzieloną w obszarze planu drogą wewnętrzną **3 KDW**.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Nieżychowice gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr VII/122/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 października 2015 r. poz. 3067), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

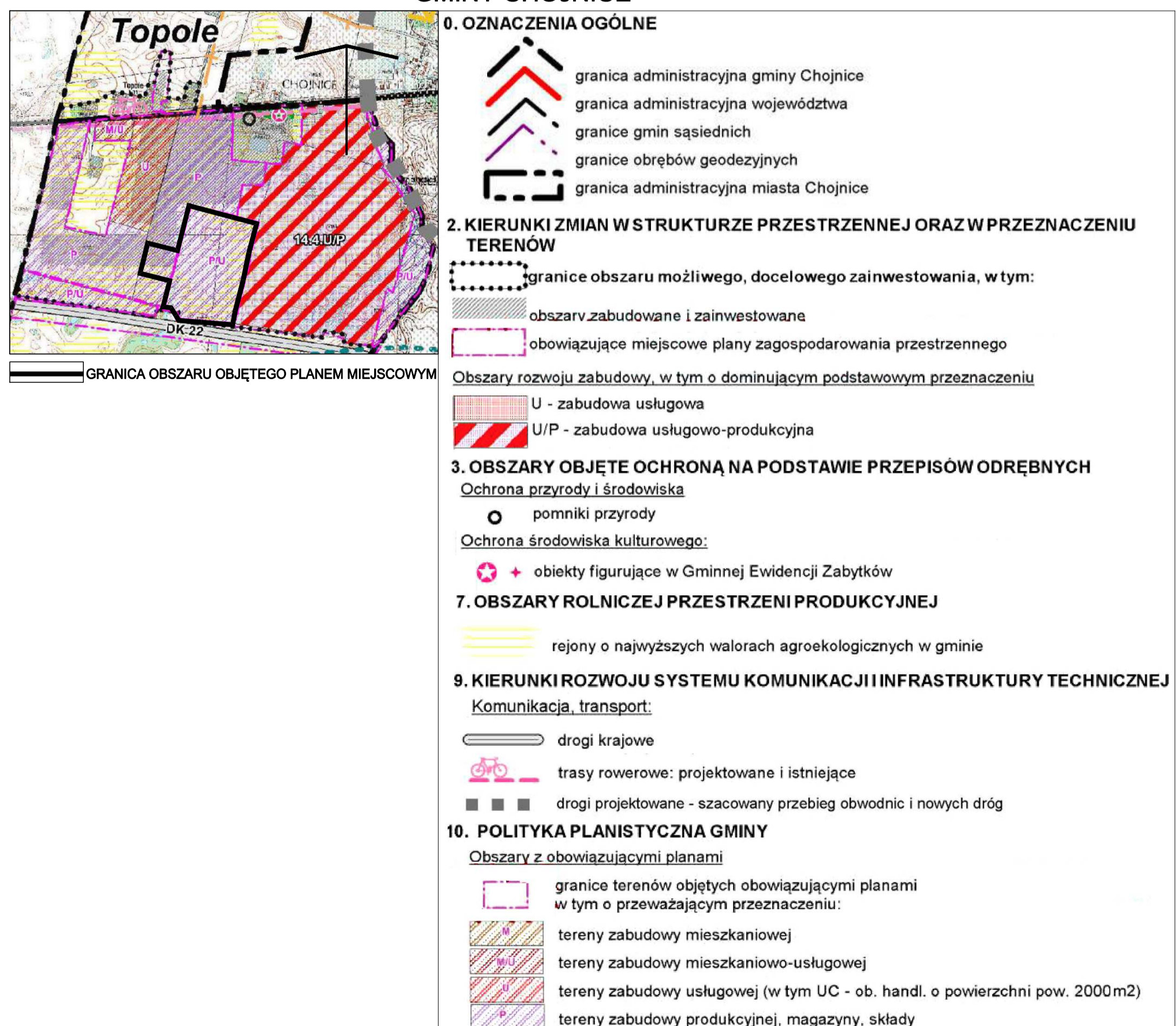
§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

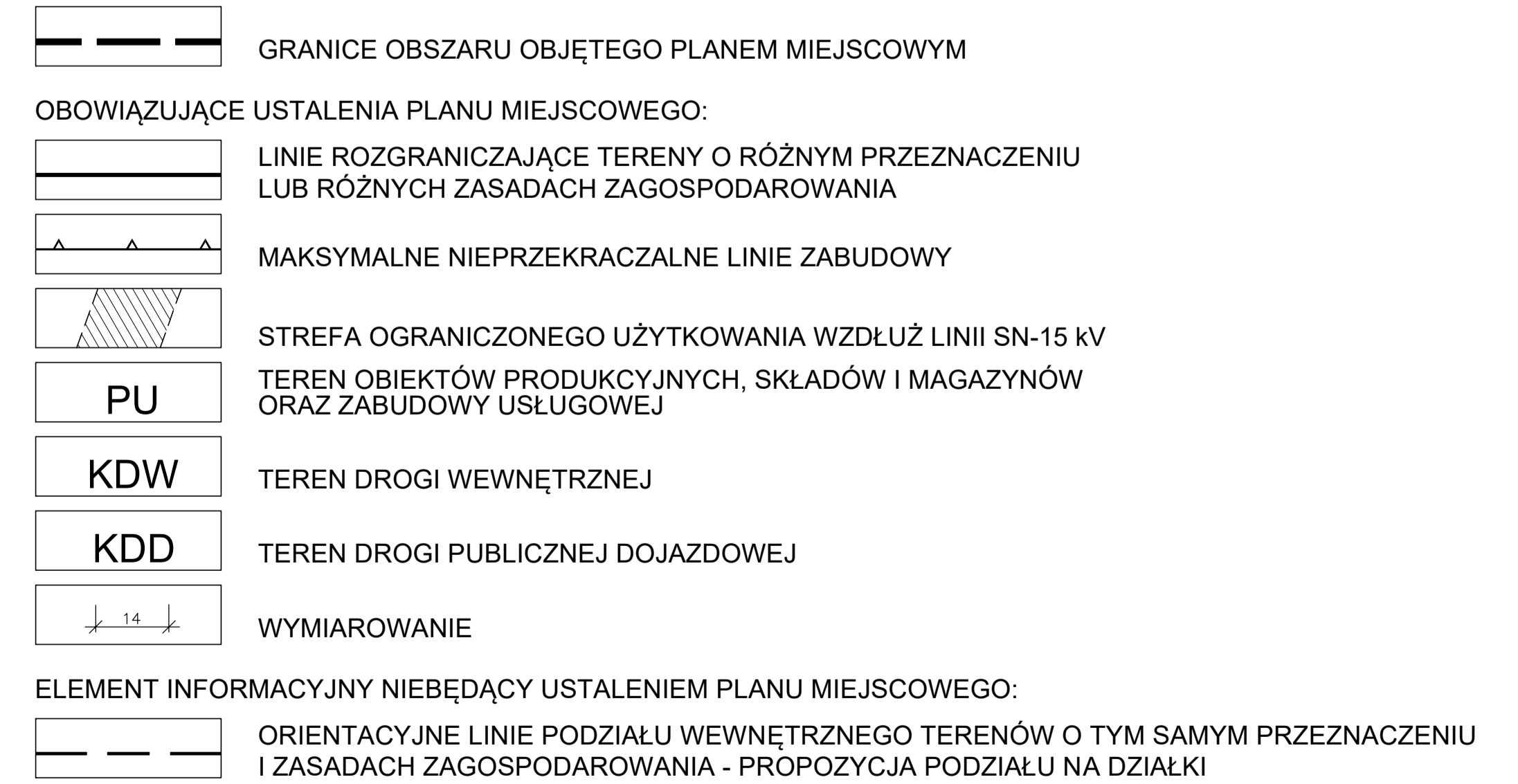
Ryszard Kontek



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



LEGENDA



PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/395/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice.

W okresie **wyłożenia** projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 stycznia 2021 r. do 17 lutego 2021 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 03 marca 2021 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/395/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 marca 2021 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice 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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/395/2021
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 marca 2021 r.
Zalacznik4.gml

Uzasadnienie

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

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice uchwalonej uchwałą
Nr XXIII/395/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26.03.2021 r.

Uchwałą Nr VII/103/2019 z dnia 31 maja 2019 r. Nr XXXI/515/2018 Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar działek nr 52/4, nr 173/83, nr 173/84 i nr 173/100 obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice o powierzchni 20,5 ha, położony w zachodniej części gminy Chojnice w miejscowości Topole, na południe od drogi gminnej publicznej nr 236040G, łączącej miasto Chojnice z południową obwodnicą miasta Chojnice i miastem Człuchów, po południowo - wschodniej stronie drogi gminnej publicznej nr 239028G oraz po północnej stronie obwodnicy miasta Chojnice.

Na w/w obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr VII/122/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 sierpnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 07 października 2015 r. poz. 3067). Równolegle z procedurą związaną z opracowaniem w/w planu miejscowego przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

W obowiązującym planie miejscowym obszar objęty zmianą przeznaczony jest pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową (tereny 2 PU, 3 PU, 4 PU i 5 PU), drogi wewnętrzne (tereny 8 KDW, 9 KDW i 10 KDW) z wąskim pasem zieleni (teren 7 Z), a także urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacji (teren 15 K) i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyki (tereny 17 E, 18 E i 19 E).

Z uwagi na to, że zmiana obowiązującego planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu, polegającą na likwidacji w całości lub części wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych w celu umożliwienia wykorzystania całego terenu pod realizację jednej inwestycji, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 46 pkt 1 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.

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 Pomorskiego z dnia 30 września 2020 r., leży w granicach terenów objętych obowiązującymi planami o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy oraz zabudowę usługową.

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, projekt zmiany 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 terenów 1 PU i 2 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 terenów 1 PU i 2 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 terenów 1 PU i 2 PU;

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 2017 r. poz. 1161 ze zm.);

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 terenów 1 PU i 2 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 terenów 1 PU i 2 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 19 stycznia 2021 r. do 17 lutego 2021 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 03 marca 2021 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 – zostało zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przez udostępnienie informacji zgodnie z art. 17a w/w ustawy;

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;

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 powiązаныmi 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.**, zmieniany plan miejscowy został ujęty w zestawieniu obowiązujących planów miejscowych, dla których przewidziano zmiany w przypadku utraty ich aktualności.

W związku z powyższym opracowanie zmiany 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.

Planowana zmiana stanowi niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu, polegającą na likwidacji w całości lub części wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych, w celu umożliwienia wykorzystania całego terenu pod realizację jednej inwestycji.

W sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych podsumowano, że uchwalenie zmiany 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 po faktycznym wykorzystaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym.