

Projekt

z dnia 23 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXV/425/2021
Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz uchwały Nr IV/37/2019 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu 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 Pomorskiego z dnia 30.09.2020 r.

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do uchwały w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu.

3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) Nr 1- rysunek planu,
- 2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
- 4) Nr 4 - zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem **Us/Uk**.

3. Zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przypisane są do terenu na rysunku planu.

4. Ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu wyznaczają granice przestrzenne terenu, dla którego stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbol i przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 5) obszar w zasięgu punktu widokowego.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego sporządzoną na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico bryły budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów, podestów, balkonów, pochylni, ramp, wiatrołapów, daszku nad wejściem itp.,
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 4. 1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren o przeznaczeniu Us/Uk - teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury.

2. Zasady zagospodarowania terenu: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem Us/Uk.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi kultury,
 - d) boisko sportowe,
 - e) realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) realizację zieleni urządzonej z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,
 - g) wymóg realizacji pojedynczego obiektu,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
- 3) wprowadza się zakaz stosowania tynków w kolorach jaskrawych, agresywnych,
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami z dopuszczeniem możliwości przebudowy lub zmiany ich przebiegu,
- 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do uchwały),
- 6) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu,
- 7) ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp,

- 8) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury południowych Kaszub - Ziemi Zaborskiej:
 - a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,
 - b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk przy czym:
 - w przypadku pokrycia drewnem lub cegłą – naturalny kolor zastosowanych materiałów,
 - w przypadku pokrycia tynkiem – kolor biały, beżowy lub jasnoszary,
 - c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, trzcina, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, (dopuszcza się w kolorze grafitowym),
 - d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
- 9) zakaz stosowania pokryć z klinkieru i kamienia jako niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
- 10) wymóg realizacji wszelkich form zabudowy i zagospodarowania terenu we wschodniej części terenu lub w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w celu poprawnej ochrony otwarcia widokowego,
- 11) wyznaczony na rysunku planu obszar w zasięgu punktu widokowego należy zagospodarować i urządzić jako teren bez zabudowy kubaturowej oraz bez przesłaniającej widok wysokiej zieleni.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
- 2) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- 3) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
- 4) wody opadowe i roztopowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
- 5) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia związane z położeniem terenu objętego planem w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”,
- 6) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia związane z położeniem terenu objętego planem na terenie prawnie chronionym tj. w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie ” PLB 220009,
- 7) na terenie obszaru planu znajduje się korytarz ekologiczny łączący obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami,
- 8) przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną,
- 9) zagospodarowanie i zabudowa w obszarze objętym planem nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe, pogorszenie populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000, nie mogą stanowić zagrożenia dla Parku Narodowego "Bory Tucholskie",
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
- 12) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni dróg dojazdowych itp., zalecane jest stosowanie w tym celu powierzchni półprzepuszczalnych,
- 13) zalecane jest stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe, itp.),

- 14) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,
- 15) przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenu budowy,
- 16) w obszarze planu ustala się:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) wyklucza się lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływają na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk,
 - c) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej a w nowych nasadzeniach wskazane jest zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie,
 - d) wszelkie prace realizacyjne prowadzić należy przy jak najmniejszej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu; ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu,
- 17) dopuszczalne poziomy hałasu ustala się jak dla terenu zabudowy usługowej,

4. Zasady kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren zagospodarować jako przestrzeń o charakterze publicznym, ogólnodostępna,
- 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę 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) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość zabudowy - do II kondygnacji nadziemnych,
- 3) geometria dachu: dach wysoki dwuspadowy (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe) o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-52°, wysokości głównej kalenicy do 8,0 m,
- 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 7,0 % powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80 % powierzchni terenu,
- 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, gontem lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia – w kolorze naturalnej cegły, brązowym, (dopuszcza się w kolorze grafitowym), zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych,
- 7) intensywność zabudowy - od 0,0 do 0,2,
- 8) miejsca do parkowania:
 - a) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe/100 m² pow. użytkowej,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne lub wbudowane w budynek.

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 oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania pełnych ogrodzeń terenu a także sadzenia wysokich drzew utrudniających widok (z punktu widokowego znajdującego się poza obszarem opracowania planu wskazującego atrakcyjny widok) – na obszarze wskazanym na rysunku planu jako obszar w zasięgu punktu widokowego.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej powiatowej oraz projektowanych dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach terenu, lub odprowadzić do odbiornika,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej linii energetycznej,
 - b) zasilanie projektowanej zabudowy z istniejącej sieci niskiego napięcia (nn) po jej rozbudowie,
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,
- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC,
- 10) na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0 %.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 6. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/413/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r., poz. 2723) w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 8. 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

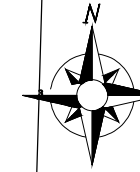
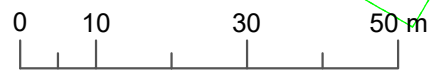
Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.

CHOJNICZKI
GMINA CHOJNICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI CHOJNICZKI, GMINA CHOJNICE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/425/2021
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 28 czerwca 2021 r.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



Us/Uk

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI ORAZ USŁUG KULTURY
- OBSZAR W ZASIĘGU PUNKTU WIDOKOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- PUNKT WIDOKOWY - PUNKT UJĘCIA I KIERUNEK ATRAKCYJNEGO WIDOKU

- Granica terenu objętego zmianą planu miejscowego
- Obszary z obowiązującymi planami**
- granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
- tereny usług sportu
- symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście) pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze
- punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/425/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 28 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn zm.) Wójt Gminy Chojnice rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chojnice przedstawia Radzie Gminy w Chojnicach projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Chojnicach, oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 kwietnia 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/425/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 28 czerwca 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 terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 869)

Rada Gminy w Chojnicach stwierdza, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice pozwala na realizację na terenie Us/Uk usług sportu i rekreacji oraz usług kultury jako budynku usługowego socjalno - sanitarnego (zaplecze boiska) wraz ze świetlicą.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice nie będzie związane z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy takich jak nowe sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej lub deszczowej, ponieważ teren Us/Uk nie jest przewidziany pod zabudowę mieszkaniową.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice nie będzie związane z koniecznością realizacji nowych dróg publicznych.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/425/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 28 czerwca 2021 r.

Na podstawie art. 67a, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 741 z późn. zm.)

Dane przestrzenne (zapisane w postaci dokumentu elektronicznego)

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr IV/37/2019 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 lutego 2019 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice.

Teren objęty zmianą planu miejscowego o powierzchni 1,72 ha (dz. nr 162) położony jest w zachodniej części miejscowości Chojniczki na północ od drogi powiatowej. Od strony wschodniej sąsiaduje z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy i zachodu przylega do terenów rolnych. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice uchwalony uchwałą Nr XXXIV/413/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r., poz. 2723).

Obszar zmiany planu dotyczy fragmentu terenu objętego obowiązującym planem przeznaczonym na usługi sportu i rekreacji (boisko sportowe z zapleczem – szatni, magazyn na sprzęt, toalety, itp.).

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany obowiązującego planu miejscowego zachowuje ustalone w części objętej jego zmianą podstawowe przeznaczenie terenu rozszerzając jednocześnie jego funkcję (usługi sportu i rekreacji) o usługi związane z kulturą (świetlica wiejska).

Ustalenia zawarte w planie określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

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

1. W projekcie zmiany planów uwzględniono:

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy,

-walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczeń dotyczących kolorystyki obiektów oraz realizacji ogrodzeń,

-wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. wprowadzenie wymogu zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, wykorzystania zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych, konieczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów utwardzonych, pozostawienia jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami, konieczność uwzględnienia zakazów i nakazów związanych z położeniem terenu w obszarach prawnie chronionych tj. w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, oraz w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009; w obszarach tych obowiązują przepisy szczególne - stosownie do występujących form ochrony przyrody (ustawa o ochronie przyrody i Rozp. Min. Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz.U. Nr 25, poz. 133, ze zm., w tym ustalenia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Rozp. Min. Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008r, Nr 230 poz. 1545); obszar planu położony jest w strefie tranzytowej Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”; na terenie obszaru planu znajduje się korytarz ekologiczny łączący obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami,

-ochrona gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (grunty rolne klasy RIVa i RIVb),

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach opracowania planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej, ani historyczne zainwestowanie podlegające ochronie,

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustalenie zasad wyznaczania miejsc postojowych,

-walory ekonomiczne przestrzeni: racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy,

-prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę w stosunku do terenów sąsiednich, teren objęty opracowaniem stanowi własność gminną,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, projektowanie parametrów sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zaopatrzenia w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej, przy czym projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów,

-w projekcie planu planowany teren Us/Uk przeznacza się na realizację celu publicznego (teren ogólnodostępny),

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasady ich realizacji,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i planowanej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chojnice zważył interes publiczny i interesy prywatne.

Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu tj. do 16 kwietnia 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

3. Ustalając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

-projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w sąsiedztwie obszaru objętego planem system komunikacyjny, teren objęty zmianą (dz. nr 162) posiada zagwarantowany dostęp do drogi publicznej (powiatowej) poprzez sąsiednią działkę nr 161/7 na zasadzie służebności gruntowej przejazdu i przechodu (poprzez ujęte w obowiązującym planie miejscowym z 2013 r. drogi wewnętrzne oznaczone tam jako 04.KDW i 05. KDW),

-tereny, dla których został sporządzony projekt zmiany planu miejscowego są terenami częściowo

zainwestowanymi (boisko sportowe), niezabudowanymi.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chojnice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r. nie wykazała niezgodności z wynikami analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30.09.2020 r.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice wykazała, że bilans dochodów i wydatków gminy w przyjętej 5-letniej perspektywie czasowej będzie dodatni. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy w zakresie nowych sieci wod.-kan., uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej (własność gminna - stawka 0%, teren przeznaczony na cele własne gminy).