

**Projekt**

z dnia 9 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXVI/439/2021  
Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gm. Chojnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), 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.), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza 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.

uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gm. Chojnice, zwany dalej planem.

2. Przyjęte granice planu są zgodne z granicami określonymi w Uchwale Nr XLIII/562/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2014 r., zmienionej Uchwałą Nr XLIV/575/2014 Rady Gminy Chojnice z dnia 3 października 2014 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gm. Chojnice.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami niniejszej uchwały:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem, składającym się z numeru porządkowego i oznaczenia literowego,
- d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków,
- f) wymiarowanie,
- g) numer porządkowy.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu:

- a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym,
- c) R – teren rolniczy,
- d) ZL – teren lasu,
- e) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

**§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy sytuować zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy do 1,00 m, a także podziemnych części budynku;
- 4) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć takie ogrodzenie, w którym każdy odcinek o długości do 1m posiada minimum 30% pustych przestrzeni w powierzchni pionowej ogrodzenia, umożliwiających przewietrzanie terenów.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§ 5. Ustalenia dla terenów 1MN, 2MN:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenów wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w ewidencji zabytków, gdzie wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: 0,05-0,4,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
  - d) możliwość realizacji następujących budynków związanych z przeznaczeniem terenu:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne,
    - budynki gospodarcze, garażowe,
- e) wysokość zabudowy:
  - mieszkaniowej maksymalnie 9,0m,
  - garażowej i gospodarczej maksymalnie 5,0 m,
- f) ilość kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- g) poziom posadowienia parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,

- h) materiał elewacyjny – cegła, drewno lub tynk w kolorach białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (barwy z palety ziemi),
- i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - 10,0m od granicy publicznej drogi gminnej (poza granicami planu),
  - 6,0m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną w terenie 6KDW i 7KDW,
- j) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z kalenicą prostopadłą albo równoległą do drogi gminnej (poza granicami planu),
- k) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym lub ciemnoszarym,
- l) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
  - maksymalna wysokość ogrodzenia 1,70m,
  - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (w szczególności: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- m) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, w ilości: minimum 1 miejsce na mieszkanie,
- n) sposób realizacji miejsc parkingowych: bez ograniczeń,
- o) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
- p) przed przystąpieniem do realizacji obiektów kubaturowych wykonać badanie techniczne podłoża gruntowego w celu określenia warunków posadowienia budynków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna, znajdująca się poza obszarem objętym planem oraz droga wewnętrzna w terenie 6KDW i 7KDW,
  - b) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarować w obrębie działki w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia takich miejsc jak trawniki, zieleńce,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, a także z odnawialnych źródeł energii,
  - f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych słupowych, a także kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej,
  - g) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
  - h) zaopatrzenie w energię ciepłą: systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
  - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - j) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak w szczególności: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0m<sup>2</sup>;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### § 6. Ustalenia dla terenu 3RM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodnictwym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejąca zabudowa do zachowania z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych, zgodnie z ustaleniami planu, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w przypadku fragmentu budynku gospodarczego znajdującego się między drogą a linią zabudowy zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
  - b) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, gdzie wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: 0,1-0,4,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie określa się,
  - d) możliwość realizacji wszelkich budynków i budowli związanych z przeznaczeniem terenu,
  - e) wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej maksymalnie 9,0m,
    - garażowej i gospodarczej maksymalnie 5,0 m,
    - rolniczej i inwentarskiej maksymalnie 10,5 m,
  - f) ilość kondygnacji: do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - g) poziom posadowienia parteru nie więcej niż 0,5 m nad poziomem terenu,
  - h) materiał elewacyjny – cegła, drewno lub tynk w kolorach białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (barwy z palety ziemi),
  - i) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0m od drogi gminnej (poza granicami planu),
  - j) geometria dachu: dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z kalenicą prostopadłą albo równoległą do drogi gminnej (poza granicami planu),
  - k) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym, a budynków innych niż mieszkalny również blacha,

- l) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
  - maksymalna wysokość ogrodzenia 1,70m,
  - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (w szczególności: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- k) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, w ilości: minimum 1 miejsce na mieszkanie,
- l) sposób realizacji miejsc parkingowych – bez ograniczeń,
- m) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania,
- o) przed przystąpieniem do realizacji obiektów kubaturowych wykonać badanie techniczne podłoża gruntowego w celu określenia warunków posadowienia budynków;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna, znajdująca się poza obszarem objętym planem,
  - b) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarować w obrębie działki w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia takich miejsc jak trawniki, zieleńce,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, a także z odnawialnych źródeł energii,
  - f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych słupowych, a także kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej,
  - g) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
  - h) zaopatrzenie w energię ciepłą: systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
  - i) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - j) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak w szczególności: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### § 7. Ustalenia dla terenu 4R:

- 1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: istniejące oczko wodne do zachowania;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, gdzie wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 10%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania,
  - d) możliwość realizacji tylko budowli rolniczych niebędących budynkami,
  - e) linia zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - f) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
  - j) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
    - maksymalna wysokość ogrodzenia 1,70m,
    - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (w szczególności: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywoploty;
  - k) miejsca do parkowania: nie określa się,
  - l) sposób realizacji miejsc parkingowych: bez ograniczeń,
  - m) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna, znajdująca się poza obszarem objętym planem oraz droga wewnętrzna w terenie 6KDW i 7KDW,
  - b) zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: nie dotyczy,
  - d) odprowadzanie wód opadowych: zagospodarować w obrębie działki w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia w szczególności trawników, zieleńców,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, a także z odnawialnych źródeł energii,
  - f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych słupowych, a także kubaturowych, których lokalizację należy przewidzieć na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej,
  - g) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej,
  - h) zaopatrzenie w energię cieplną: nie dotyczy,
  - i) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
  - j) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,

- k) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak w szczególności: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

#### **§ 8. Ustalenia dla terenu 5ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: gospodarka leśna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność komunikacyjna z drogi publicznej gminnej przez drogę wewnętrzną w terenie 6KDW i 7KDW oraz teren 4R;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 9. Ustalenia dla terenów 6KDW, 7KDW:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji – droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na części terenu 6KDW wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w ewidencji zabytków, gdzie wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 8,0m do 13,0m z trójkątami widoczności, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizowanie w pasie drogowym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

**§ 11.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego .

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej Gminy.

Wnioskodawca:

Wójt Gminy Chojnice

/-/ dr inż. Zbigniew Szczepański

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.

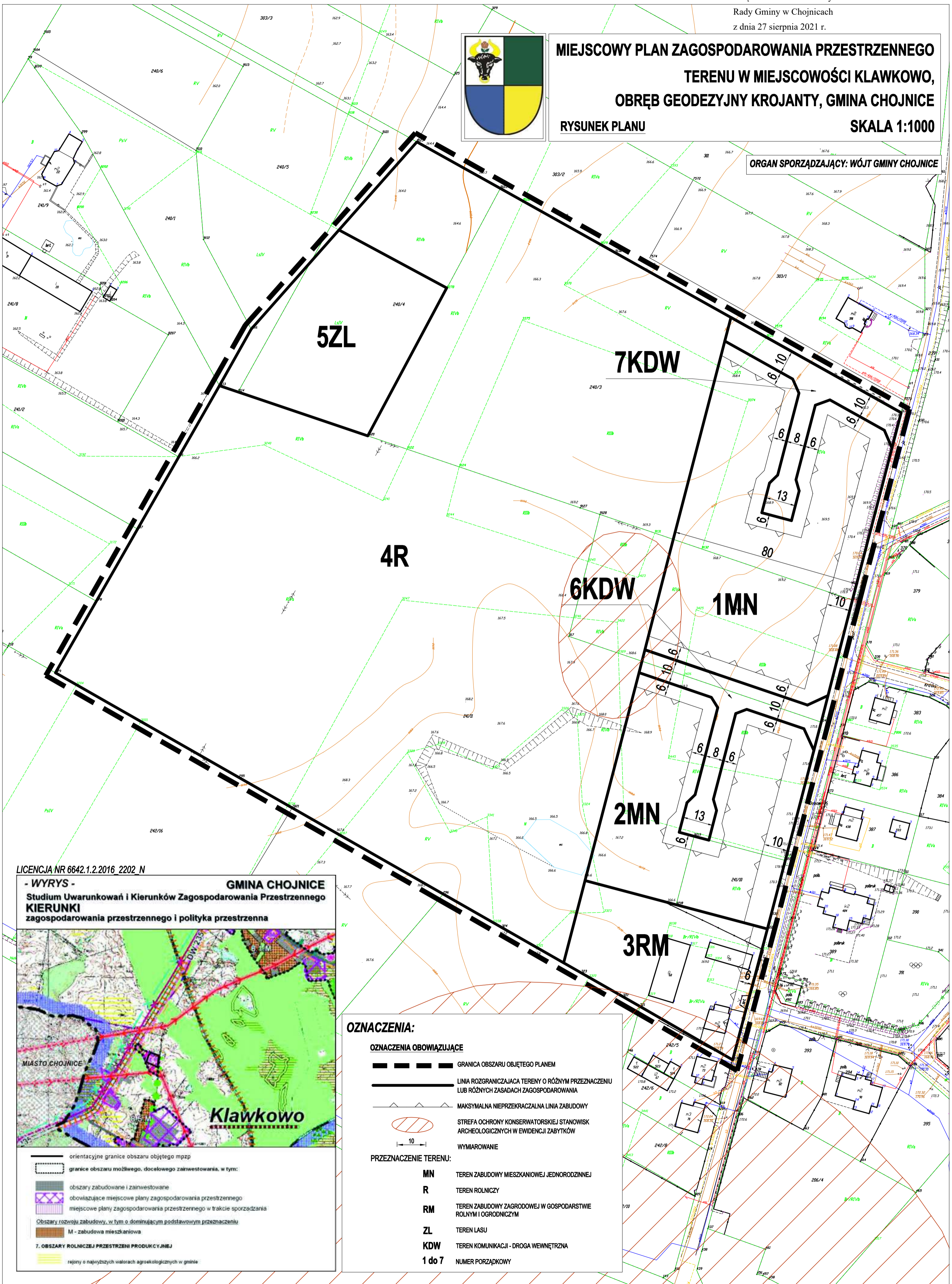


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU W MIEJSCOWOŚCI KLAWKOWO,  
OBRĘB GEODEZYJNY KROJANTY, GMINA CHOJNICE**

**RYSUNEK PLANU**

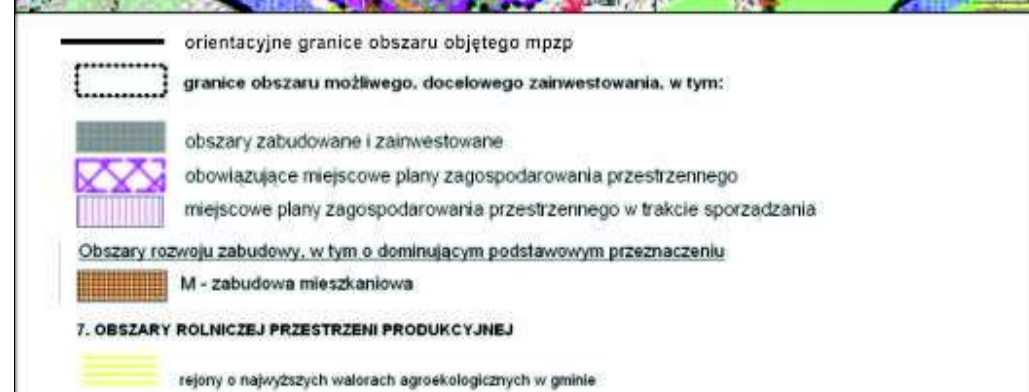
**SKALA 1:1000**

**ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHOJNICE**



LICENCJA NR 6642.1.2.2016. 2202\_N

**- WYRYS -**  
**GMINA CHOJNICE**  
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego  
**KIERUNKI**  
zagospodarowania przestrzennego i polityka przestrzenna



**OZNACZENIA:**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- WYMIAROWANIE

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- R** TEREN ROLNICZY
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWIE ROLNYM I OGRODNICZYM
- ZL** TEREN LASU
- KDW** TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA
- 1 do 7** NUMER PORZĄDKOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/439/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 27 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu  
na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gmina Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w dniach od 6 listopada 2017 r. do 5 grudnia 2017 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 19 grudnia 2017 r.
- 2) w dniach od 18 lutego 2021 r. do 11 marca 2021 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 25 marca 2021 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych  
gminy oraz zasadach ich finansowania  
na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z 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.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień.

§ 2. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gmina Chojnice, nie będą realizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, finansowane z budżetu gminy.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/439/2021

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 27 sierpnia 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

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr XLIII/562/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2014 r., zmienionej uchwałą nr XLIV/575/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 3 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gm. Chojnice.

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

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu nastąpiło na wniosek właściciela terenu ze względu na występujące grunty rolne klasy III.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń nie narusza 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów poprzez określenie w szczególności: wysokości zabudowy, geometrii dachu, rodzaju materiału elewacyjnego oraz pokrycia dachu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) określenie dopuszczalnego poziomu hałasu,
- b) ustalenie obowiązku, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebrania wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
- c) wprowadzenie nowych terenów pod zabudowę na użytkach rolnych wysokich klas po uzyskaniu zgody właściwego ministra,
- d) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- e) ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez objęcie części obszaru planu ochroną konserwatorską stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków, gdzie wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi

potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uwzględnienie ustaleń Studium gminy Chojnice i przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, powodując wzrost wartości nieruchomości;

7) prawo własności poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez pozostawienie istniejącego publicznego układu drogowego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Chojnice oraz w miejscowej prasie i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, przeprowadzenie debaty publicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27.03.20103r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i możliwość jej dalszej rozbudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chojnice wyważył interes publiczny i interes prywatny. W trakcie procedury planistycznej nie były zgłaszane wnioski i uwagi. Przyjęte rozwiązania uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

#### Sporządzony plan miejscowy uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: transportochłonność nie zmienia się w znacznym stopniu, na obszarze znajdującym się wzdłuż drogi gminnej publicznej wprowadza się drogi wewnętrzne,

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: obszar planu znajduje się bezpośrednio przy drodze gminnej publicznej, układ komunikacji publicznej dla obszaru objętego planem nie zmienia się,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: na terenie znajdującym się wzdłuż drogi gminnej publicznej wprowadza się drogi wewnętrzne;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: planowana zabudowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Klawkowo.

**II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodna z uchwałą nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.**

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Ocenia się, że realizacja ustaleń planu może mieć wpływ na budżet gminy poprzez dochody budżetu z tytułu podatków lokalnych i opłat planistycznych.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 (t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 16 ust.7 ustawy o ochronie przyrody oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2, art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy 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.

Uzgadnianie i opiniowanie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poddano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez właściwe organy, tj. przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach.

Zgodnie z art. 54 ust. 2 w związku z art. 39, 40, 42 oraz art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, b, c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu miejscowego, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,4576 ha gruntów rolnych klasy III.

W trybie art. 17 pkt 9, 11, 12 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 3 ust. 1 pkt 11 oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Klawkowo, obręb geodezyjny Krojanty, gmina Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1) w dniach od 6 listopada 2017 r. do 5 grudnia 2017 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 19 grudnia 2017 r. – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu opublikowano w dniu 26 października 2017 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, w dzienniku „Gazeta Pomorska”; przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 20 listopada 2017 r.; nie wpłynęły żadne uwagi;

2) w dniach od 18 lutego 2021 r. do 11 marca 2021 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 25 marca 2021 r. – ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu opublikowano w dniu 11 lutego 2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, w dzienniku „Czas Chojnic”; przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 5 marca 2021 r.; nie wpłynęły żadne uwagi.

Mając na uwadze powyższą analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, w tym uzyskane niezbędne opinie i uzgodnienia podjęcie uchwały jest uzasadnione.