

**Projekt**

z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XXXV/ /2022  
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów  
geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXVI/446/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” 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 września 2020 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**§ 1.** Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębów geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” 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 1010/8 i nr 1010/9 obrębów geodezyjny Swornegacie gm. Chojnice o powierzchni 3,4785 ha, położony przy północnym brzegu Jeziora Karsińskiego.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu jest teren sportu i rekreacji, przejść pieszych oraz zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **US, KDX, Z**.

**§ 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. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 2) granica strefy 100 m wzdłuż jeziora,
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych,
- 5) litery z określeniem przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **literami** określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **budynku służącym turystyce wodnej** - należy przez to rozumieć budynek służący obsłudze ruchu turystycznego bazującego na dostępie do wody (tzw. stanicę wodną), zapewniający bezpieczne i dogodne korzystanie przez turystów z wód, mieszczący posterunek WOPR, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków oraz sanitarne;
- 8) **ścieżce edukacyjnej** - należy przez to rozumieć ciąg pieszy wzdłuż jeziora jako nieutwardzony lub utwardzony o przepuszczalnej powierzchni o szerokości do 2,5 m, wkomponowany w istniejące uwarunkowania przyrodnicze, z ukierunkowanym ruchem pieszych za pomocą barierek ustawionych wzdłuż ścieżki;
- 9) **punkcie handlowym** - należy przez to rozumieć tymczasowe, jednodniowe, tzn. rozkładane rano i demontowane tego samego dnia wieczorem, stoisko małej gastronomii z potrawami regionalnymi i/lub sprzedaży związanej z dziedzictwem kulturowym, także zadaszone;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu**

§ 6. 1. **Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:** teren sportu i rekreacji, przejść pieszych oraz zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **US, KDX, Z**;

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się budowę:
  - a) amfiteatru z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu, składającego się z zespołu podestów o różnicy poziomów pozwalającej na wykorzystanie ich jako siedzisk oraz zadaszonej sceny;

b) budynków:

- jako zaplecza dla amfiteatru, a także związanych z obsługą plaży i kąpieliska z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu, z możliwością budowy bezpośrednio przy granicach z działkami nr 1010/1 i nr 1010/7;
- służących turystyce wodnej w strefie 100 m wzdłuż jeziora;

c) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;

d) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się:

a) kąpielisko publiczne;

b) plażę publiczną;

c) sezonowe punkty handlowe;

d) ciąg pieszy - ścieżkę edukacyjną, łączącą fragmenty ciągów pieszych – ścieżek edukacyjnych wzdłuż jeziora wydzielonych na sąsiednich działkach;

e) pola biwakowe pod warunkiem umożliwienia dostępu do wody pitnej i kanalizacji sanitarnej;

f) place gier i zabaw;

g) boiska sportowe (np. boiska do gier, korty tenisowe itp.);

h) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne;

i) punkty obserwacyjne;

j) tablice informacyjne;

k) zieleń towarzyszącą;

l) sezonowe WC ekologiczne;

3) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;

3) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;

4) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;

5) zakaz, wymieniony w **pkt 4**, nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;

- 6) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 7) należy stosować technologie i procesy nieuciążliwe dla środowiska przyrodniczego, w szczególności mało i bezodpadowe;
- 8) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 9) 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;
- 10) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 11) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 12) w całym obszarze planu należy stosować zieleń towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi (np. sosna, dąb, buk);
- 13) wszelkie prace związane z dostosowaniem terenu do pełnienia wyznaczonych funkcji, a także ewentualna wycinka drzew, powinny odbywać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 14) zainwestowanie terenu, niezależnie od jego charakteru i funkcji, należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 15) 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:**

- 1) dla stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu, w obrębie której zainwestowanie terenu wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych w obszarze planu na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

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

- 1) teren sportu i rekreacji, przejść pieszych oraz zieleni **US, KDX, Z** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo – handlowe, o których mowa w **ust. 2 pkt 2 lit. c**.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,01;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków do II kondygnacji nadziemnych i do 8,0 m,
  - b) budowli - nie ogranicza się;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegowej jeziora tak, jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem **ust. 2 pkt 1 lit. b tiret drugie**;
- 7) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 35° do 52° kryte trzcina.

**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. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią drogi publiczne wojewódzka nr 236 (Konarzynki – Swornegacie – Brusy), tj. ulica Mestwina, i gminna nr 239020G (Swornegacie – Bachorze), tj. ulica Sosnowa, zapewnia przylegająca do obszaru planu droga gminna, tj. ulica Podgórna;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi gminnej, tj. ulicy Podgórznej (działki nr 1008/5);
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach obszaru planu z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., lub do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania.

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. Przepisy końcowe**

§ 7. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/445/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 04 stycznia 2018 r. poz. 34), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

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

Przewodniczący Rady

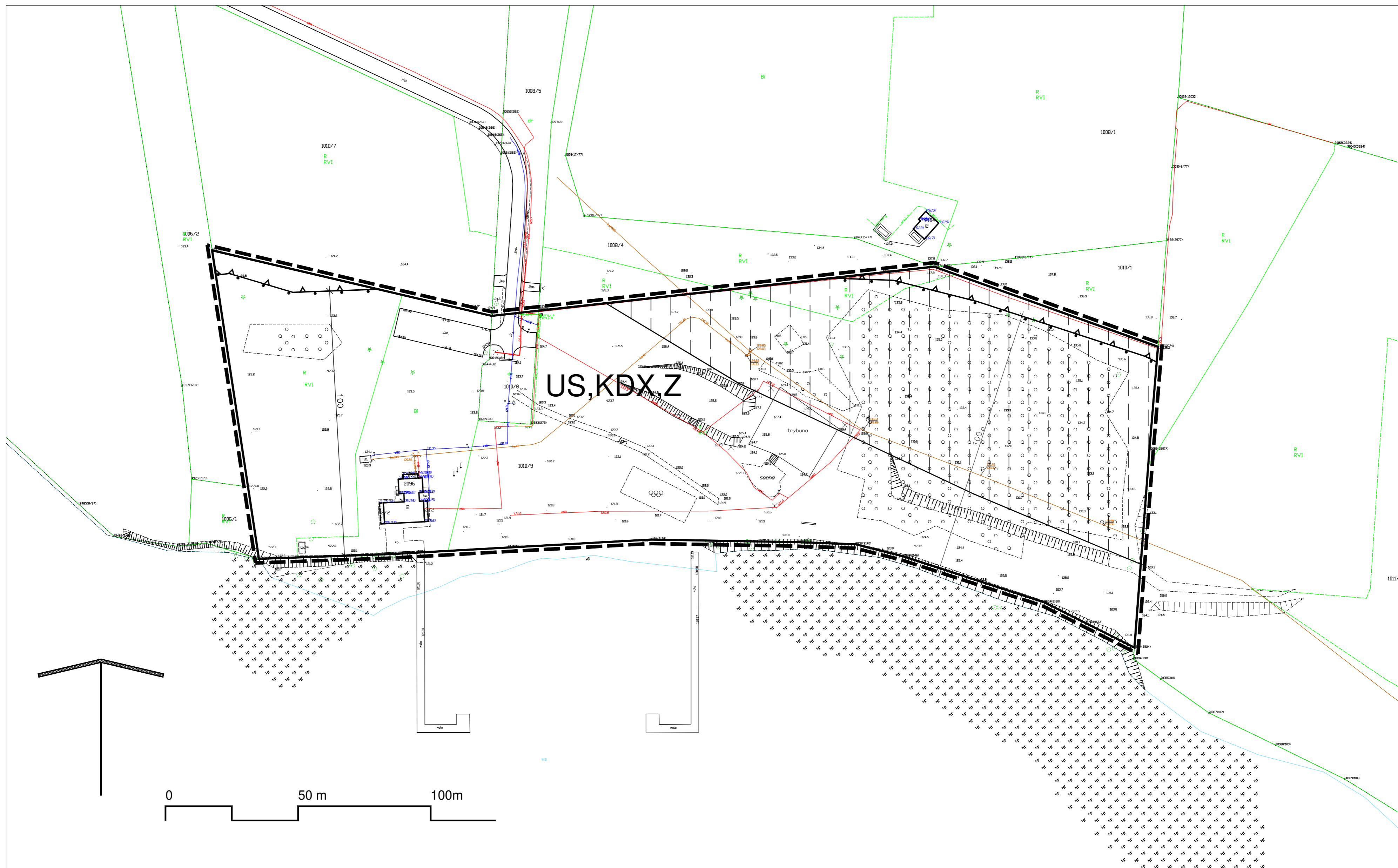
**Ryszard Kontek**

# GMINA CHOJNICE

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO SWORNEGACIE "PSIA GÓRA"

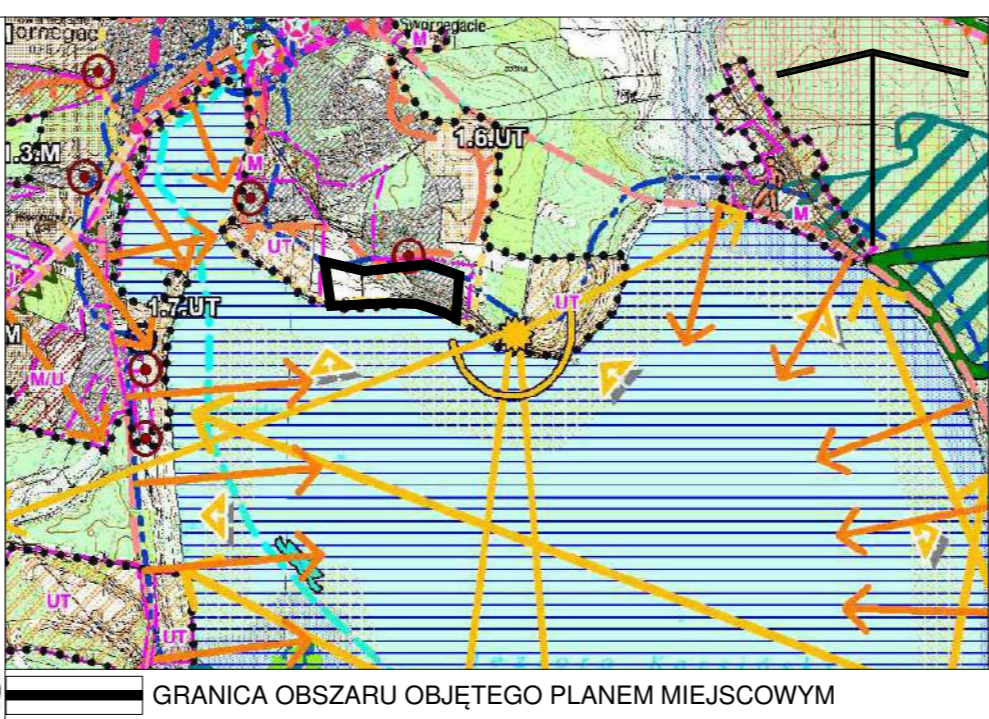
### RYSUNEK PLANU

1:1000



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

- STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**  
granica stref funkcjonalno-przestrzennych
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**  
granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:  
obszary zabudowane i zainwestowane  
obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego  
Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu  
M - zabudowa mieszkaniowa  
UT - zabudowa usług turystyki, obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym:  
- domy i ośrodki wczasowe, turystyczne  
- plaże, kąpieliska  
- zabudowa letniskowa  
symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)  
pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy  
granica obszaru zwartej zabudowy wsi określająca warunki zainwestowania, zgodnie z przepisami lokalnymi (§3 ust. 2, pkt 1, Rozp. Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15.05.2006 r. ws. Zaborskiego Parku Krajobrazowego)
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYCH**  
Ochrona przyrody i środowiska  
Park Narodowy Bory Tucholskie  
Obszary Natura 2000:  
- obszary mające znaczenie dla Wspólnoty  
Ochrona środowiska kulturowego:  
- obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
- LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**  
Stanowiska archeologiczne:  
- o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m  
punkty ujęcia i kierunki widoku o wybitnej wartości  
punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku  
wodne platformy widokowe - do ochrony  
przedpola ciągów widokowych - do ochrony
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA**  
odległość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy  
obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**  
Komunikacja, transport:  
szlaki turystyczne piesze  
turystyczny szlak wodny rz. Brdy
- POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**  
Obszary z obowiązującymi planami  
granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:  
tereny zabudowy mieszkaniowej  
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej  
tereny zabudowy rekreacyjnej  
Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp  
obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze



#### LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY 100 M WZDŁUŻ JEZIORA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- US, KDX, Z TEREN SPORTU I REKREACJI, PRZEJŚĆ PIESZYCH ORAZ ZIELENI
- WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch  
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/ /2022  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm.  
Chojnice**

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 03 czerwca 2022 r. do 05 lipca 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 19 lipca 2022 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/ /2022  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 sierpnia 2022 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 dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” 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 przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

## Uzasadnienie

### Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

Uchwałą Nr XXVI/446/2021 z dnia 27 sierpnia 2021 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar działek gminnych nr 1010/8 i nr 1010/9 obręb geodezyjny Swornegacie gm. Chojnice o powierzchni 3,4785 ha, położony przy północnym brzegu Jeziora Karskiego.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/445/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 04 stycznia 2018 r. poz. 34).

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 obszaru możliwego, docelowego zainwestowania.

Z uwagi na to, że zmiana obowiązującego planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu w obrębie terenu sportu i rekreacji, przejść pieszych oraz zieleni, związanej z dostosowaniem do aktualnych potrzeb gminy, jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w studium, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, i plan nie narusza ustaleń studium.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienia i pozytywne opinie instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7;

3) wymagania:

a)ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - 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;

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 2021 r. poz. 1326 ze zm.);

c)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 5;

d)ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

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

f)prawa własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich - w okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 03 czerwca 2022 r. do 05 lipca 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 19 lipca 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag;

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

h)potrzeb interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

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

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

k) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029);

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

## **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 gminy, pozwoli 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 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, dostosowującą ustalenia planu do zmienionych potrzeb gminy.

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.