UCHWAŁA NR XXXV/610/2022
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Swornegacie, 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i 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), w związku z uchwałą Nr XV/265/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 20 maja 2020 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Swornegacie, gm. Chojnice 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 września 2020 r.,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Swornegacie, gm. Chojnice, zwany dalej „planem", obejmujący obszar o powierzchni ok. 5,6 ha, położony w rejonie ulicy Regatowej nad jeziorem Karsińskim.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie 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;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

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

1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, poza którymi wyklucza się lokalizację zabudowy; linie nie dotyczą:

   a) istniejących obiektów budowlanych położonych w granicach obszaru objętego planem, wskazanych na rysunku planu,

   b) urządzeń wodnych i obiektów służących turystyce wodnej lokalizowanych w granicach pasa o szerokości 100 m od linii brzegu jeziora, pod warunkiem zachowania ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz ograniczeń wynikających z ustaleń planu;

4) obiekcie towarzyszącym – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także hangar na łodzie, kajaki itp.;

5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych;

6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego dotyczące obszaru objętego planem;

7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem terenu, na który składa się symbol liczbowy, określający numer porządkowy terenu oraz symbole literowe, określające przeznaczenie terenu;

8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

9) usługach turystyki – należy przez to rozumieć hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, kempingi wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą; do usług turystyki zaliczają się również usługi turystyki wodnej;

10) usługach turystyki wodnej – należy przez to rozumieć grunty zabudowane i zurbanizowane przeznaczone na urządzenia wodne i obiekty służących turystyce wodnej, w szczególności pomosty, nabrzeża, miejsca cumownicze, kapitanaty itp.;

11) usługach sportu i rekreacji – należy przez to grunty zabudowane i zurbanizowane kwalifikowane jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, na których dopuszcza się budynki kultury fizycznej, budowle sportowe i rekreacyjne wskazane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, wraz obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych, a w przypadku innego obiektu budowlanego maksymalny pionowy wymiar obiektu budowlanego liczony od poziomu terenu przy najniżej położonej części tego obiektu budowlanego do najwyżej położonej części tego obiektu budowlanego.

§ 4. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica pasa o szerokości 100 m od linii brzegu jeziora;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

7) obszar wyłączony z zainwestowania;

8) obszar widokowy;

9) przedpole ekspozycji;

10) przeznaczenie terenów.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne wynikające z przepisów odrębnych:

1) obszar położony w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;

2) obszar położony w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszar położony w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB220001;

4) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);

5) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy, o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%).

3. Rysunek planu zawiera następujące informacyjne oznaczenia planu:

1) przybliżona powierzchnia terenu w hektarach;

2) linie wymiarowe w metrach;

3) przybliżona lokalizacja punktu widokowego z zakresem widoczności;

4) część pomostu położona poza granicami obszaru objętego planem;

5) pomost położony poza granicami obszaru objętego planem;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego położona poza granicami obszaru objętego planem;

7) istniejące obiekty budowlane położone w granicach obszaru objętego planem.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) dla terenu 1UT – teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych;

2) dla terenu 2UTW – teren usług turystyki wodnej;

3) dla terenu 3ZL – teren lasu;

4) dla terenów 4Z, 5Z – teren zieleni.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe – Karty terenów

§ 6. Karta terenu 1UT.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, dla którego dopuszcza się realizację:

1) usługi turystyki;

2) usługi turystyki wodnej;

3) usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

2) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

3) dachy dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,5 m;

4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze naturalnej cegły lub kolorze szarym matowym; ustalenia nie dotyczą dachów płaskich;

5) wystrój elewacji zgodnie z tradycją regionu: materiały elewacyjne: tynki mineralne w odcieniach bieli, beży, szarości, ugrów; ceramiczne, drewniane lub licówki ceramiczne, okładziny drewniane, kamień w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, klinkiery, siding.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) obowiązek realizacji punktu widokowego w granicach obszaru widokowego;

4) dopuszcza się realizację punktu widokowego w formie tarasu widokowego zrealizowanego na dachu budynku lub w formie platformy widokowej jako samodzielnego obiektu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

2) w granicach wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 1, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych wskaźniki nie większy niż 0,5;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50%;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%;

4) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym dla obiektów towarzyszących wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 10 lokali, domków, apartamentów,

b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 500 m^2 terenu przeznaczonego na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m^2 terenu przeznaczonego na urządzenia wodne i obiekty służących turystyce wodnej,

e) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk ustalonych na podstawie lit. a, b, c, d; w przypadku, gdy wynikiem obliczania jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,

f) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;

6) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną poprzez teren 2UTW z drogi publicznej nr 239020G poprzez drogę wewnętrzną (ulicę Regatową).

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

1) obszaru położonego w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie";

2) obszaru położonego w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy" PLB220001.

9. Granice i sposoby zagospodarowania tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2,

b) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8;

2) dla obszaru wyłączonym z zainwestowania ustala się:

a) zakaz realizacji wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, ścieżek kamiennych,

b) powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 90% w stosunku do całego obszaru wyłączonego z zainwestowania.

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

1) dla systemu komunikacji:

a) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub dróg rowerowych,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ulicą Regatową) poprzez dojazdy;

2) dla systemu infrastruktury technicznej;

a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się własne ujęcia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków poprzez lokalne lub zbiorcze sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,

f) obowiązek podczyszczania wód opadowych z dojazdów i parkingów,

g) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

h) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania,

i) dopuszczenie docelowego zaopatrzenia w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30%.

§ 7. Karta terenu 2UTW.

1. Przeznaczenie terenu: teren usług turystyki wodnej, dla którego dopuszcza się:

1) realizację usług turystyki wodnej, przy czym budynki służące turystyce wodnej należy sytuować w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) realizację urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów, zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczenie sytuowania budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;

2) zakaz lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych;

3) dachy dwuspadowe o kacie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,5 m;

4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze naturalnej cegły lub kolorze szarym matowym;

5) wystrój elewacji zgodnie z tradycją regionu: materiały elewacyjne: tynki mineralne w odcieniach bieli, beży, szarości, ugrów; ceramiczne, drewniane lub licówki ceramiczne, okładziny drewniane, kamień w partii cokołowej; wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych, klinkiery, siding.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) w granicach przedpola ekspozycji zakaz:

a) nasadzeń drzew,

b) realizacji naziemnej infrastruktury technicznej o wysokości większej niż 5 m,

c) realizacji zabudowy o wysokości większej niż 5 m.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

2) w granicach wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 1, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,2;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10%;

4) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym dla obiektów towarzyszących wysokość zabudowy nie większa niż 6 m;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 500 m^2 terenu przeznaczonego na urządzenia wodne i obiekty służących turystyce wodnej,

b) liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 5% liczby stanowisk ustalonych na podstawie lit. a; w przypadku, gdy wynikiem obliczania jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,

c) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;

6) obowiązek lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu;

7) dla istniejących obiektów budowlanych położonych w granicach obszaru objętego planem, wskazanych na rysunku planu, zlokalizowanych w granicach pasa o szerokości 100 m od linii brzegu jeziora, dopuszcza się:

a) roboty budowlane, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów obiektu budowlanego do linii brzegu jeziora,

b) utrzymanie dotychczasowej funkcji,

c) w przypadku wykorzystanie istniejących obiektów budowlanych na cele służące turystyce wodnej dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zgodne z ustaleniami uchwały.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej nr 239020G poprzez drogę wewnętrzną (ulicę Regatową).

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

1) obszaru położonego w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;

2) obszaru położonego w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB220001.

9. Granice i sposoby zagospodarowania tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia nie mniejsza niż 800 m^2,

b) szerokość frontu nie mniejsza niż 20 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się;

2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8;

2) dla obszaru wyłączonym z zainwestowania ustala się:

a) zakaz realizacji wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, za wyjątkiem: sieci infrastruktury technicznej, ścieżek kamiennych,

b) powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 90% w stosunku do całego obszaru wyłączonego z zainwestowania.

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

1) dla systemu komunikacji:

a) dopuszczenie realizacji samodzielnych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub dróg rowerowych,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ulicą Regatową) poprzez dojazdy;

2) dla systemu infrastruktury technicznej;

a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) obowiązek powiązania z zewnętrznym układem infrastruktury technicznej poprzez sieci realizowane w granicach terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się własne ujęcia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) odprowadzanie ścieków poprzez lokalne lub zbiorcze sieci kanalizacji sanitarnej,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez kanalizację deszczową,

f) obowiązek podczyszczania wód opadowych z dojazdów i parkingów,

g) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki,

h) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania,

i) dopuszczenie docelowego zaopatrzenia w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30%.

§ 8. Karta terenu 3ZL.

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: obowiązek zachowania zadrzewień i zakrzaczeń.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

2) w granicach wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 1, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

1) obszaru położonego w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;

2) obszaru położonego w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB220001.

9. Granice i sposoby zagospodarowania tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie ustala się.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie ustala się.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: nie ustala się.

§ 9. Karta terenu 4Z.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: obowiązek zachowania zadrzewień i zakrzaczeń.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

2) w granicach wyznaczonej strefy, o której mowa w pkt 1, wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

1) obszaru położonego w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;

2) obszaru położonego w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB220001;

4) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%).

9. Granice i sposoby zagospodarowania tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8 pkt 4.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie ustala się.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: nie ustala się.

§ 10. Karta terenu 5Z.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni, dla którego dopuszcza się realizację dojścia do pomostu położonego poza granicami obszaru objętego planem.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie ustala się.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: obowiązek zachowania zadrzewień i zakrzaczeń.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: nie ustala się.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów: ustala się sposób zagospodarowania zgodny z ustaleniami dla terenu, uwzględniający ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących dla:

1) obszaru położonego w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie";

2) obszaru położonego w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru położonego w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy" PLB220001;

4) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy, o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat (1%);

5) obszar położony w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Brdy, o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%).

9. Granice i sposoby zagospodarowania tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8 pkt 4 i 5.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w granicach obszarów, o których mowa w ust. 8.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie ustala się.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się.

14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: nie ustala się.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 12. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

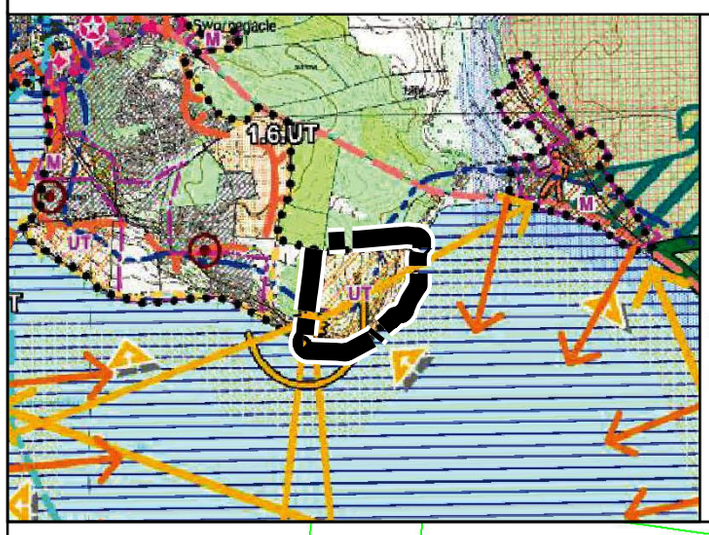
Ryszard Kontek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/610/2022
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SWORNEGACIE, GM. CHOJNICE

N W E S

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

0. OZNACZENIA OGÓLNE
- lasy
- wody: jeziora, rzeki
- grunty rolne
- łąki i pastwiska

1. STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
- granica stref funkcjonalno-przestrzennych
- strefa atrakcyjna przyrodniczo i krajobrazowo, w tym:
- C1 strefa rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych (atrakcyjna turystycznie i krajobrazowo)

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
- obszary zabudowane i zainwestowane
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
- M - zabudowa mieszkaniowa
- UT - zabudowa usług turystyki, obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym:
  - domy i ośrodki wczasowe, turystyczne
  - plaże, kąpieliska
  - zabudowa letniskowa

1.9.M 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)

3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ochrona przyrody i środowiska
- Park Narodowy Bory Tucholskie
- otulina parku narodowego
- granica parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK

Obszary Natura 2000:
- obszary mające znaczenie dla Wspólnoty

5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM
- o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m
- punkty ujęcia i kierunki widoku o wybitnej wartości
- wodne platformy widokowe - do ochrony
- przedpola ciągów widokowych - do ochrony
- B korytarz ekologiczny rzeki Brdy - ponadregionalny
- Z korytarz ekologiczny Doliny Zbrzycy - regionalny

8. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA
- od egłość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią

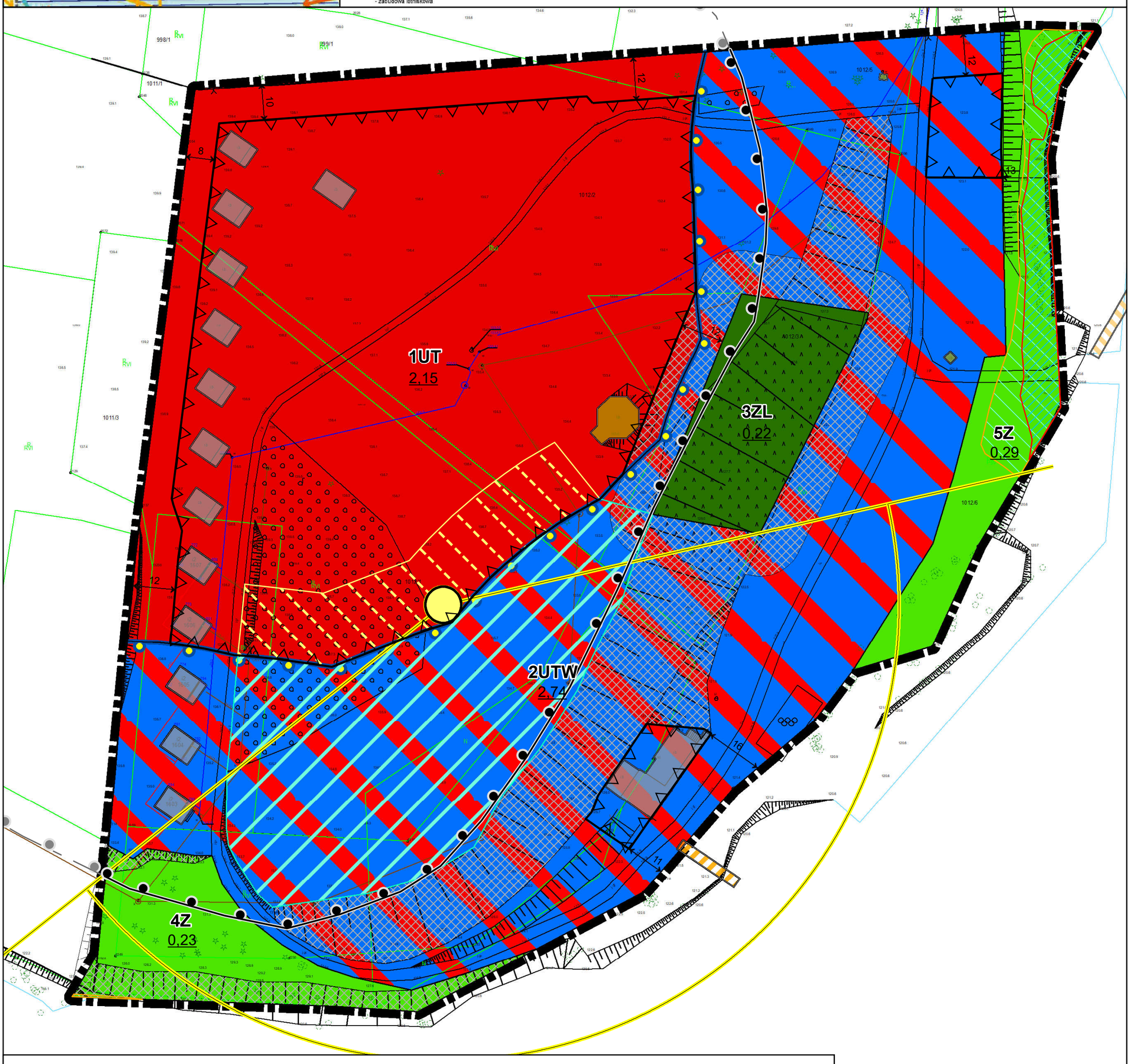
9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Komunikacja, transport:
- szlaki turystyczne piesze

10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY

Obszary z obowiązującymi planami
- granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
- M tereny zabudowy mieszkaniowej
- UT tereny zabudowy rekreacyjnej

Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE
- 1UT SYMBOL TERENU
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA PASA O SZEROKOŚCI 100 M OD LINII BRZEGU JEZIORA
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- OBSZAR WYŁĄCZONY Z ZAINWESTOWANIA
- OBSZAR WIDOKOWY
- PRZEDPOLE ESKPOZYCJI

PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- UT TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH
- UTW TEREN USŁUG TURYSTYKI WODNEJ
- ZL TEREN LASU
- Z TEREN ZIELENI

OZNACZENIA GRAFICZNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH OTULINY PARKU NARODOWEGO „BORY TUCHOLSKIE”
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH ZABORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICACH OBSZARU NATURA 2000 „WIELKI SANDR BRDY” PLB220001
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICY OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD RZEKI BRDY, O ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 100 LAT (1%)
- OBSZAR POŁOŻONY W GRANICY OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ OD RZEKI BRDY, O WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWIE WYSTĄPIENIA POWODZI RAZ NA 10 LAT (10%)

INFORMACYJNE OZNACZENIA PLANU:
- 0,29 PRZYBLIŻONA POWIERZCHNIA TERENU W HEKTARACH
- 10 LINIE WYMIAROWE W METRACH
- PRZYBLIŻONA LOKALIZACJA PUNKTU WIDOKOWEGO Z ZAKRESEM WIDOCZNOŚCI
- CZĘŚĆ POMOSTU POŁOŻONA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- POMOST POŁOŻONY POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO POŁOŻONA POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ISTNIEJĄCE OBIEKTY BUDOWLANE POŁOŻONE W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM:
- BUDYNKI
- INNE BUDOWLE
- CZĘŚĆ POMOSTU

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 m

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 planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.11.2021 r. do 26.11.2021 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 10.12.2021 roku. W wyznaczonym terminie wniesiono 1 uwagę z dnia 06.12.2021 r. (data wpływu 09.12.2021 r.), która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy, jednak dla terenu 1UT zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8 z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje dotychczasowy wskaźniki nie większy niż 0,5. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.04.2022 r. do 13.05.2022 r., z terminem wnoszenia uwag do dnia 27.05.2022 roku. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnej uwagi.

Rada Gminy w Chojnicach, działając 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.), postanawia nie uwzględnić uwagi z dnia 06.12.2021 r. (data wpływu 09.12.2021 r.) w zakresie dotyczącym:

1) wykreślenia zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z § 6 i § 7 ust. 3 pkt 1.

Uzasadnienie: Wskazany zakaz wynika z przepisów odrębnych dotyczących Zaborskiego Parku Krajobrazowego, tj. z § 3 pkt 1 uchwały Nr 144/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 66, poz. 1459), zmienionej Uchwałą Nr 891/XLI/14 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 30 czerwca 2014 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2014 r., poz. 2714) oraz Uchwałą Nr 264/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., poz. 2947).

2) wykreślenia stanowiska archeologicznego z § 6 ust. 4.

Uzasadnienie: Projekt planu bez ustalonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytku, który w postanowieniu z dnia 29.07.2021 r. przedstawił warunki uzgodnienia projektu planu. W wymienionych warunkach uzgodnienia wymienił m.in. umieszczenie w ustaleniach projektu planu odpowiedniego zapisu dla strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, wskazanej na załączniku do postanowienia.

3) w § 6 i § 7dopuszczenie na terenach UT i UTW dachów płaskich.

Uzasadnienie: Projekt planu z dopuszczonymi dachami płaskimi dla przedmiotowych terenów nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytku, który w postanowieniu z dnia 29.07.2021 r. przedstawił warunki uzgodnienia projektu planu. W wymienionych warunkach uzgodnienia wymienił m.in. stosowanie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° lub od 20° do 25°, z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości od 0,8 m do 1,5m.

4) w § 6 ust. 6 pkt 3 zwiększenia powierzchni zabudowy do 30% zgodnie z wcześniejszą wersją planu.

Uzasadnienie: Projekt planu z ustalona powierzchnią zabudowy do 30% nie uzyskał uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytku, który w postanowieniu z dnia 29.07.2021 r. przedstawił warunki uzgodnienia projektu planu. W wymienionych warunkach uzgodnienia wymienił m.in. zmniejszenie powierzchni zabudowy dla przedmiotowych terenów do 20%.

5) w § 6 ust. 6 pkt 1 zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,1 w celu możliwości wykorzystania kondygnacji podziemnych.

Uzasadnienie: Biorąc pod uwagę przyjęte paramenty i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu UT (powierzchni zabudowy na maksymalnych poziomie 20%, maksymalna wysokość zabudowy do 9 m) maksymalnych wskaźniki intensywności zabudowy przy realizacji 3 kondygnacji nadziemnych i 1 kondygnacji podziemnej mógłby zostać zwiększony do 0,8. Nie ma zatem możliwość zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 1,1. Należy przy tym zwrócić uwagę, że większy wskaźnik intensywności zabudowy ma bezpośredni wpływ na liczbę miejsc noclegowych i wielkość ruchu turystycznego, a to z kolei spowoduje zwiększenie presji na środowisko przyrodnicze, które w tym rejonie gminy jest unikalne, czego dowodem jest fakt, że obszar objęty projekt planu w całości zlokalizowany jest w granicach: otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie", Zaborskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy" PLB220001.

Należy jednak zwrócić uwagę, że dla terenu 1UT, Wójt Gminy Chojnice postanowił zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8 z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji nadziemnych wskaźniki nie większy niż 0,5. Projekt w zakresie wprowadzonej zmiany został uzgodniony i zaopiniowany z właściwymi instytucjami, a po uzyskaniu opinii i uzgodnień ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/610/2022
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503)

Uzasadnienie

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej Ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Swornegacie, gm. Chojnice, zwany dalej Projektem planu.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XV/265/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 20 maja 2020 r., po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie geodezyjnym Swornegacie, gm. Chojnice.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, za wyjątkiem:

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

Załącznikami do uchwały są:

- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do Projektu planu, stanowiący załącznik nr 2, nie będący ustaleniem planu;

- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3, nie będący ustaleniem planu

- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice", zwanego dalej Studium. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar mpzp znajduje się w granicach terenu w miejscowości Swornegacie, obszar „Psiej Góry", który przeznaczony został pod zabudowę usług turystyki.

Projektem miejscowego planu objęto teren o powierzchni ok. 5,6 ha, zlokalizowany w centralnej części sołectwa Swornegacie, bezpośrednio nad jeziorem Karsińskim, w rejonie tzw. Psiej Górki. Obszar opracowania oddalony jest ok. 1 km od centrum miejscowości Swornegacie. Teren mpzp jest ograniczony od północy terenami leśnymi, od zachodu otwartymi terenami nieużytków rolniczych i terenami leśnymi, a od południa i wschód z jeziorem Karsińskim. Większość obszaru mpzp jest niezabudowana i niezagospodarowana. Wyjątkiem stanowi zespół domków turystycznych położonych wzdłuż zachodniej granicy obszaru oraz budynek hangaru dla łodzi z zapleczem usługowym, zadaszona wiata, pomost oraz droga dojazdowa, będąca przedłużeniem ulicy Regatowej.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 Ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 Ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje Projektu planu zawarte w części opisowej uchwały, jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu

jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudową ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów, a w szczególności poprzez zachowanie istniejących gruntów leśnych (teren ZL);

4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami Studium, terenów zainwestowany i bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową, powiązanych z układem komunikacyjnych, posiadających możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną;

6) prawa własności – zostało spełnione poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione, Projekt planu został przekazany do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, które nie zgłosił żadnych wniosków i uwag w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapewnienie warunków dostępności do dróg publicznych (poprzez teren 2UTW z drogi publicznej nr 239020G poprzez drogę wewnętrzną (ulicę Regatową) oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury techniczne;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej;

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do Projektu planu. W prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 08.07.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków wpłynął 1 wniosek, który został częściowo uwzględniony. Ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczone (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) w dniu 28.10.2021 r. ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 05.11.2021 r. do 26.11.2021 r., w dniu 22.11.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu wpłynęła 1 uwaga, które nie została uwzględniona. Jednak, biorąc pod uwagę dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, dla terenu 1UT zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8 z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje dotychczasowy wskaźniki nie większy niż 0,5. Projekt w zakresie wprowadzonej zmiany został uzgodniony i zaopiniowany z właściwymi instytucjami, a po uzyskaniu opinii i uzgodnień ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 14.04.2022 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz

na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 22.04.2022 r. do 13.05.2022 r., w dniu 27.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia Projektu planu. Z wszystkich spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu były sporządzane protokoły. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania Projektu planu zostanie również przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury;

12) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczące zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego Projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania Projektu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do Projektu planu oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego Projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 Ustawy;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań Projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby Projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożeń Projektu planu do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało spełnione w wyniku rozmieszczenia określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez zapisy umożliwiające realizację ciągów pieszych i rowerowych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – zostało spełnione poprzez wyznaczanie terenu pod zabudowę jako jej kontynuację i uzupełnienie. Ponadto, przygotowując Projekt planu kierowano się dostępności i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy.

Uchwałą Nr IX/62/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Repki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Repki, Rada Gminy Repki przyjęła ocenę aktualności studium i planów miejscowych. Na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, wskazano, że finalnie cały obszar gminy powinien zostać objęty ustaleniami planów miejscowych. Dla przedmiotowego obszaru, poza terenami rolniczymi w granicach stref ochronnych rurociągów, nie obowiązują plan miejscowy, zasadne jest zatem sporządzenie planu. Tym samym, uchwalenia przedłożonego Projektu planu wypełnia zalecenia zawarte w Analizie.

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

Na podstawie przygotowanej na potrzeby Projektu planu prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 10 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego może zapewnić wpływy z podatków, itp. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni i stworzenie ram prawnych, określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie w dniu 08.07.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. W wyznaczonym terminie składania wniosków wpłynął 1 wniosek, który został częściowo uwzględniony. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania Projektu planu zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia Projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W odpowiedzi na zawiadomienie instytucje opiniujące/uzgadniające złożyły wnioski, które zostały przeanalizowane i uwzględnione przy sporządzaniu

Projektu planu. Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii, przygotowano Projekt planu do wyłożenia. W dniu 28.10.2021 r. (w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy) zamieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które trwało od 05.11.2021 r. do 26.11.2021 r., w dniu 22.11.2021 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu wpłynęła 1 uwaga, które nie została uwzględniona. Jednak, biorąc pod uwagę dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, dla terenu 1UT zwiększono wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8 z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji nadziemnych obowiązuje dotychczasowy wskaźniki nie większy niż 0,5. Projekt w zakresie wprowadzonej zmiany został uzgodniony i zaopiniowany z właściwymi instytucjami, a po uzyskaniu opinii i uzgodnień ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 14.04.2022 r. w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej gminy umieszczone zostało ogłoszenie/obwieszczenie o ponownym wyłożeniu Projektu planu do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia, które trwało od 22.04.2022 r. do 13.05.2022 r., w dniu 27.04.2022 r. w siedzibie Urzędu odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w Projekcie planu. W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do Projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania Projektu planu.

W Projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie terenów: dla terenu 1UT – teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych; dla terenu 2UTW – teren usług turystyki wodnej; dla terenu 3ZL – teren lasu; dla terenów 4Z, 5Z – teren zieleni. W ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dachy i wystrój elewacji budynków. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów objętych ochroną przed hałasem, ustalone zostały odpowiednie standardy akustyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto ustalono zasady dotyczące realizacji punktu widokowego oraz ograniczenia dla terenów położonych w granicach przedpola ekspozycji. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków i wyznaczono strefę jego ochrony konserwatorskiej. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określono wymagane wskaźniki zagospodarowania i zabudowy oraz zasady realizacji miejsc do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano obsługę z drogi publicznej nr 239020G poprzez drogę wewnętrzną (ulicę Regatową). W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów uwzględnione zostały wszystkie tego typu obszary. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustalone zostały dal działek minimalne powierzchnie i szerokości frontów oraz kąt położenia ich granic względem pasa drogowego. W zakresie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy wskazano na ograniczenia wynikające z położenia w granicach obszarów objętych ochrona na podstawie przepisów odrębnych. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczono realizację samodzielnych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych lub dróg rowerowych oraz infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz określono zasady zaopatrzenia w media (wodę, energię, ciepło, gaz) oraz sposób odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów komunalnych. Ustalone zostały stawki procentowe.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.