

**Projekt**

z dnia 13 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR XLV/750/2023  
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie  
geodezyjnym Zbeniny, gmina Chojnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), 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 września 2020 r.,

**Rada Gminy uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Zbeniny, gmina Chojnice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXV/424/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Zbeniny, gm. Chojnice.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi 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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały

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

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta nie dotyczy, takich elementów architektonicznych, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy do 1,50 m, a także podziemnych części budynku.

**§ 4.** Rysunek planu zawiera oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:

- 1) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 2) oznaczenia graficzne:
  - granica obszaru objętego planem,
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - wymiarowanie,
  - numer porządkowy terenu,
  - przeznaczenie terenu.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Przeznaczenie terenu: w granicach planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- a) US – teren sportu i rekreacji,
- b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) RM – teren zabudowy zagrodowej,
- d) KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obszar planu położony jest na terenie następujących form ochrony przyrody, gdzie należy stosować przepisy odrębne:
  - a) Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu,
  - b) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB220009;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych:
  - a) w terenach US jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - b) w terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w przypadku wystąpienia dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk należy zapewnić ich ochronę, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) dopuszcza się zieleń towarzyszącą z zastosowaniem tylko gatunków rodzimych, adekwatnych geograficznie i siedliskowo.

**§ 8.** Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.

**§ 9.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.

**§ 10.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

**§ 11.** Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 12.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 występuje potrzeba określania.

**§ 13.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

**§ 14.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

**§ 15.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów:

1) komunikacji:

- a) układ komunikacyjny tworzą drogi gminne wewnętrzne w terenie 4KDW będącym poszerzeniem drogi wewnętrznej znajdującej się poza planem i 5 KDW,
- b) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi wewnętrznej w terenie 4KDW i 5KDW,

2) infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- c) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się realizację miejsca gromadzenia i selektywnej zbiórki odpadów,
- f) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza,
- g) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- h) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, z wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,

- j) dopuszcza się wymianę napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia na linię kablową,
- k) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
- l) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- m) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej,
- n) ustalona dla poszczególnych terenów wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej (w tym masztów telekomunikacyjnych), dla której nie określa się wysokości.

**§ 16.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

**§ 17.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 18.** Ustalenia dla terenu 1 US:

- 1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną w terenie 5 KDW,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m,
  - f) gabaryty i parametry obiektów:
    - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje,
    - kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
    - pokrycie dachów: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina, w kolorze zbliżonym do pokryć z dachówki ceramicznej - czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
  - g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
    - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenu 2 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego, realizowanych jako budynki wolnostojące;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,5,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną w terenie 4 KDW,
    - 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną w terenie 5 KDW,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,
  - f) gabaryty i parametry budynku mieszkalnego:
    - maksymalnie trzy kondygnacje, w tym podpiwniczenie,
    - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub cementową, blachodachówką lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem ww pokrycia,
    - elewacje budynku w kolorach naturalnych materiałów budowlanych,
  - g) gabaryty i parametry budynku garażowego:
    - jedna kondygnacja,
    - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub cementową, blachodachówką lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem ww pokrycia,
    - elewacje budynku w kolorach naturalnych materiałów budowlanych,
  - h) obowiązuje nakaz zabezpieczenia miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie, w tym dopuszcza się 1 w garażu,
  - i) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§ 20.** Ustalenia dla terenu 3 RM:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się zabudowę w formie wolnostojącej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 10%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania,
  - d) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
    - 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną w terenie 4 KDW,
    - 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną w terenie 5 KDW,
  - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m,
  - f) gabaryty i parametry obiektów:
    - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje, w tym podpiwniczenie,
    - poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego - maksymalnie 0,6m, pozostałych budynków – nie występuje potrzeba określania,
    - kształt dachu: budynku mieszkalnego - dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi, pozostałych obiektów – jedno lub dwuspadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
    - pokrycie dachów: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina, w kolorze zbliżonym do pokryć z dachówki ceramicznej - czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy, dla obiektów niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu blachą,
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
  - g) gabaryty i parametry budowli rolniczych: nie określa się,
  - h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc do parkowania (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, w ilości minimum 2 miejsca na mieszkanie,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

## **§ 21.** Ustalenia dla terenu 4KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 3,0m, będącego poszerzeniem drogi wewnętrznej znajdującej się poza planem;
  - b) w terenie można przewidzieć: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

**§ 22. Ustalenia dla terenu 5KDW:**

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8,0m,
  - b) w terenie można przewidzieć: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe.**

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

**§ 24.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Wnioskodawca:

Wójt Gminy Chojnice

/-/ dr inż. Zbigniew Szczepański

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.

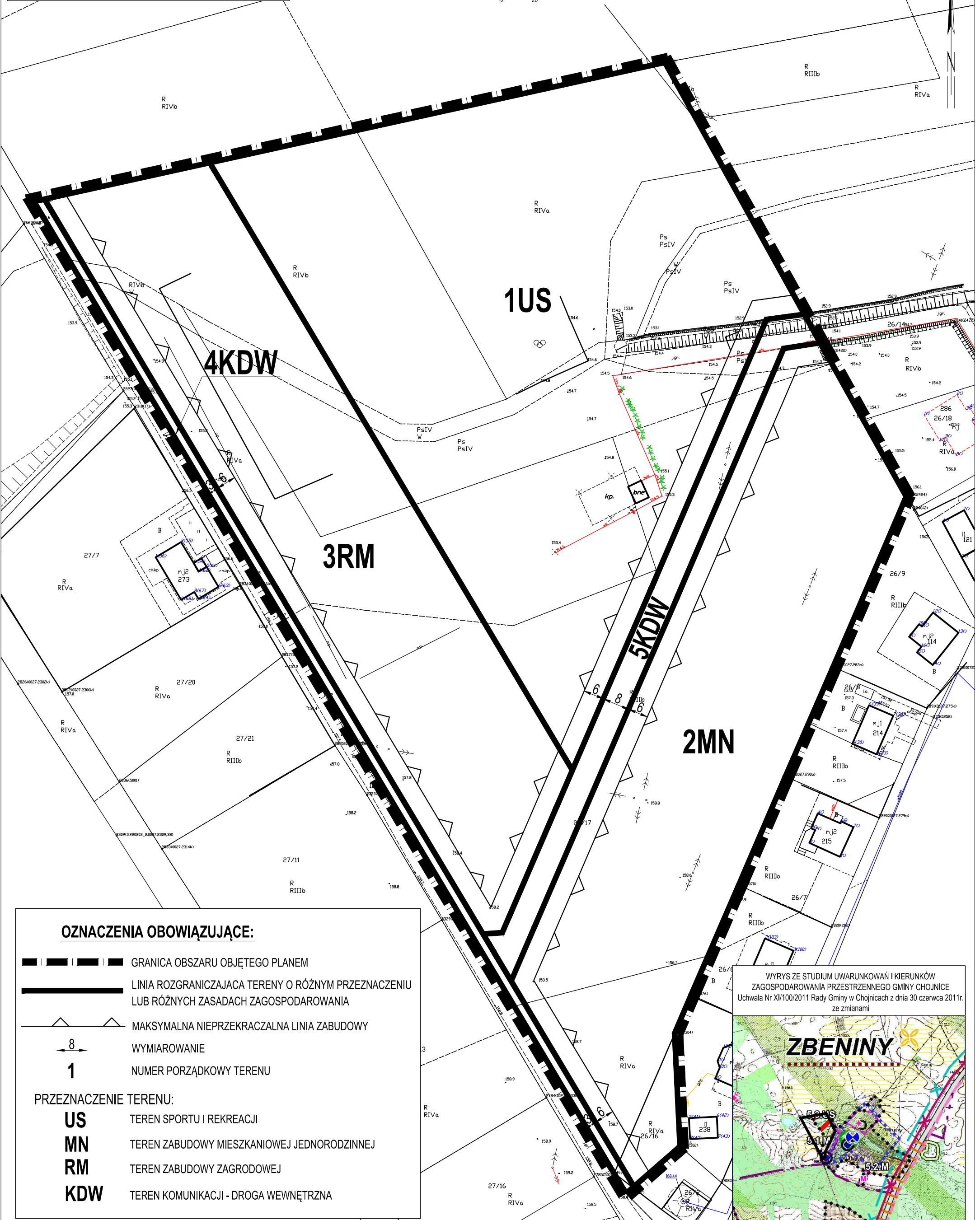
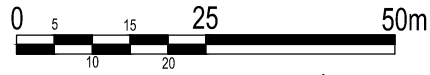
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ZBENINY, GMINA CHOJNICE

## RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/750/2023  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 30 czerwca 2023 r.



ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHOJNICE



### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIAROWANIE
- NUMER PORZĄDKOWY TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENU:
- US** TEREN SPORTU I REKREACJI
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- KDW** TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA



LICENCJA NR 6642.35.2021 2202 N

Id: 3F524EFE-E2CC-46B5-BCAF-E7D9730C9412. Projekt

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/750/2023  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 30 czerwca 2023 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 obrębie geodezyjnym Zbeniny, gmina Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 18 maja 2023 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. 1.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Zbeniny, gmina Chojnice mogą powstać nowe inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, wynikające z budowy drogi wewnętrznej w terenach: 4KDW i 5KDW, a także nowego zagospodarowania w terenie 1US przeznaczonym pod sport i rekreację, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, która stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Na tym etapie nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie kosztów ewentualnej inwestycji wymienionej w ust. 1, gdyż wymaga to opracowania zakresu rzeczowego robót i szczegółowych kosztorysów.

**§ 2.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz sportu i rekreacji, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych, przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych mogą być w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze z Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa),

3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/750/2023  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 30 czerwca 2023 r.

**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 2023 r. poz. 977)**

## Uzasadnienie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr XXV/424/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Zbeniny, 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 (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977).

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu nastąpiło w związku z zapotrzebowaniem na działki budowlane w Zbeninach.

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

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;

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

a) określenie dopuszczalnego poziomu hałasu,

b) ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej budowy do bezodpływowych zbiorników na ścieki,

c) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych,

d) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, w przypadku ich wystąpienia,

e) dopuszczenie zieleni towarzyszącej z zastosowaniem tylko gatunków rodzimych, adekwatnych geograficznie i siedliskowo;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują;
- 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 (Dz. U. poz. 1696) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenu sportu i rekreacji;
- 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 wskazanie układu komunikacyjnego;
- 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 interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. 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 może się zmienić, jednakże atrakcyjne położenie terenu 1US poza zwartą zabudową i jego przeznaczenie pod sport i rekreację równoważy ewentualne zwiększenie transportochłonności,
  - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: nowa zabudowa mieszkaniowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: obszar planu stanowi część wsi Zbeniny w większości już zabudowanej, układ komunikacyjny jest już znacznie ukształtowany,

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

**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 r. Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12.10.2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez określenie ilości miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Ocenia się, że realizacja ustaleń planu może mieć wpływ na budżet gminy poprzez wydatki wynikające z realizacji dróg wewnętrznych w terenach: 4KDW i 5KDD oraz realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej w w/w terenach, a także wynikające z zagospodarowania terenu 1US przeznaczonego na sport i rekreację.

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. 2022 r. poz. 1029 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. 30 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody.

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.

Dnia 15 grudnia 2022r. uzyskano decyzję znak: DNI.tr.602.372.2022 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażająca zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III.

Na podstawie 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.

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 ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2023r. do 4 maja 2023r.

Ogłoszenie opublikowano w dniu 06.04.2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na portalu Chojnice24.pl. Wyznaczony został termin składania uwag do dnia 18 maja 2023r. Przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 24 kwietnia 2023 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.