UCHWAŁA NR XLV/751/2023
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Cołdanki, obręb Nowy Dwór, 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 miejscowości Cołdanki, obręb Nowy Dwór, gmina Chojnice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XVIII/300/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Cołdanki, obręb Nowy Dwór, gmina 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 wyrysem 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, a także docieplenia;

3) istniejącej zabudowie do zachowania – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych, zgodnie z ustaleniami planu;

4) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, garażowo-gospodarczy, gospodarczy.

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

1) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;

2) oznaczenia graficzne:

a) granica obszaru objętego planem,

b linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

d) wymiarowanie,

e) numer porządkowy

f) ochrona zabytków - obiekty w gminnej ewidencji zabytków:

- budynki,
- park podworski,
- kapliczka

g) ochrona zabytków – pozostałe obiekty:

- budynki o wartościach historyczno-kulturowych,
- pomniki przyrody,
- strefa ochrony archeologicznej,
- aleje przydrożne (szpalery drzew),
- historyczny dziedziniec zabudowy folwarcznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

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

a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,

d) US – teren sportu i rekreacji,

e) WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

f) R – teren rolniczy,

g) KDL – teren komunikacji – droga lokalna,

h) KDD – teren komunikacji - droga dojazdowa,

i) KDW – teren komunikacji – droga wewnętrzna.

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych:

   a) w terenach MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) w terenach MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   c) w terenach US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w przypadku wystąpienia dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk należy zapewnić ich ochronę, zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

5) dla występujących pomników przyrody obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy lokalne.

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

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

1) na części obszaru planu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, w której roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;

2) na obszarze planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje:

   a) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynków i obiektów oraz ich historycznych elementów, to jest bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji),

   b) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,

   c) .

   zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków,

   d) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w powyższym zakresie, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych,

   e) wszelkie działania w obrębie obiektów ujętych w ewidencji wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

3) na obszarze planu występują budynki o wartościach historyczno-kulturowych tworzących klimat wsi folwarcznej, dla których obowiązuje ochrona w zakresie lokalizacji, funkcji, formy oraz użytych materiałów;

4) na obszarze planu występują objęte ochroną: historyczna zieleń kompozycyjna, starodrzew, aleje, szpalery oraz obsadzenia graniczne wokół siedlisk, dla których:

a) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne,

b) wycinka dopuszczalna jest jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny oraz zagrożenie życia i mienia,

c) w sytuacji wycinki obowiązuje kompensacja przyrodnicza 1:1, stosując gatunki tożsame z gatunkami historycznymi lub szlachetnymi, takimi jak: wierzba, kasztanowiec, dąb, lipa, buk, grab, wiąz, jesion,

d) niezbędną wycinkę drzew należy prowadzić w sposób uwzględniający terminy ochronne, w tym okresy lęgowe ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 zaopatrzonych 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:

1) teren objęty niniejszym planem znajduje się w zasięgu strefy ochronnej dla wojskowego obiektu technicznego w rejonie miejscowości Nieżychowice stanowiącego teren zamknięty resortu obrony narodowej;

2) w powyższej strefie ochronnej obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy odpowiednio, w zależności od położenia od obiektu technicznego, od około 172,5 m n.p.m. do 174,5 m n.p.m., z zastrzeżeniem § 25 pkt 4 lit. d.

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

1) komunikacji:

a) podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi publiczne w terenach 21 KDD i 25 KDL,

b) uzupełniający układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne w terenach 22KDW, 23KDW i 24KDW;

2) infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

b) sieć wodociągową przystosować do celów przeciwpożarowych,

c) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,

d) odprowadzanie wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

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 wyłączeniem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych,

j) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową,

k) dopuszcza się budowę sieci gazowej,

l) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną:

- z istniejącej lub nowej sieci telekomunikacyjnej,
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,

m) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

n) dopuszcza się budowę rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej,

o) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 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 terenów 1 MW, 9 MW, 11 MW, 17 MW:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne oraz garażowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania,

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) występują dwa obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- w terenie 11 MW budynek mieszkalny – czworak,
- w terenie 17 MW budynek dworu,

gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- w terenie 1 MW – od 0,5 do 1,5,
- w terenie 9 MW – od 0,2 do 0,7,
- w terenie 11 MW – od 0,2 do 0,8,
- w terenie 17 MW – od 0,2 do 0,8,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

- w terenie 1 MW - maksymalnie 50%,
- w terenie 9 MW - maksymalnie 30%,
- w terenie 11 MW - maksymalnie 40%,
- w terenie 17 MW – maksymalnie 30%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,

d) wysokość: zabudowy: maksymalnie 9,0m, a w terenie 17 MW maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,
- kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°-45°, w terenie 1 MW i 9 MW do 45°, a na budynkach innych niż mieszkalne również płaski,
- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym lub ciemnoszarym, a także papa,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk, w kolorach białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (barwy z palety ziemi),
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji jaskrawych kolorów,

g) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach), według wskaźnika:

- minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,

- miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 19. Ustalenia dla terenów 2 MW, 3 MW:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się tylko budynki garażowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejąca zabudowa do zachowania,

b) zabudowa istniejąca między drogą a linią zabudowy do zachowania z dopuszczeniem tylko jej przebudowy;

c) dopuszcza się sytuowanie budynku przy granicy działki budowlanej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,4,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 3,5m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- jedna kondygnacja nadziemna,
- kształt dachu: płaski, jednospadowy o nachyleniu połaci do 15°,
- pokrycie dachu: dowolne,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji jaskrawych kolorów,

g) miejsca parkingowe, w tym przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania;

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 4 US:

1) przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się w szczególności place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne,

b) dopuszcza się mini boiska do gier zespołowych;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: nie występuje potrzeba określania,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie występuje potrzeba określania,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;

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

§ 21. Ustalenia dla terenu 5 R:

1) przeznaczenie terenu: teren rolniczy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca przepompownia ścieków dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi do zachowania z dopuszczeniem jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;

5) 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 terenów 6 R, 7 R, 13 R, 14 R, 18 R, 20 R, 21R:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny 7R, 14R, 18R i 21R oraz części terenów 6R i 13R znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) w terenie 14R występują dwa obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- park dworski o kompozycji swobodnej,

- ceglana kapliczka,

gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 2;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;

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

§ 23. Ustalenia dla terenów 8 MN, 10 MN:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz garażowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) w terenie 10MN występuje budynek o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 3;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy:

- w terenie 8 MN od 0,2 do 0,6

- w terenie 10 MN od 0,2 do 0,7,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 35%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m, z zastrzeżeniem § 14 pkt 2,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- maksymalnie dwie kondygnacje, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej,

- kształt dachu: dwuspadowy o nachyleniu połaci 30°-45°, a na budynkach innych niż mieszkalne również płaski,

- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub blachodachówka w kolorze ceglastym, brązowym lub ciemnoszarym, a także papa,

- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk, w kolorach białym, beżowym, jasnoszarym lub brązowym (barwy z palety ziemi),

- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji jaskrawych kolorów,

h) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach), w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 24. Ustalenia dla terenów 12 WS, 15 WS, 16 WS:

1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: tereny znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;

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

§ 25. Ustalenia dla terenu 19 P/U:

1) przeznaczenie terenu: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa, do zachowania, z dopuszczeniem nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych, zgodnie z ustaleniami planu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

   a) występuje obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków (budynek gospodarczy folwarku) oraz budynek o wartościach historyczno-kulturowych, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 2 lub 3,

   b) w terenie znajduje się historyczny dziedziniec zabudowy folwarcznej, w którego obszarze wprowadza się zakaz zabudowy;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 30%,

   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%,

   d) wysokość zabudowy:

      - obiekty produkcyjne, składowe, magazynowe oraz usługowe, wiaty – maksymalnie 12,0 m, lecz nie więcej niż, w zależności od położenia od obiektu technicznego, od około 173,3 m n.p.m. do około (z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy) 174,20 m n.p.m.,

      - urządzenia technologiczne i infrastruktura techniczna oraz inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej – nie określa się, lecz nie więcej niż, w zależności od położenia od obiektu technicznego, od około 173,3 m n.p.m. do około (z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy) 174,20 m n.p.m.,

   e) kształt dachu: nie określa się,

   f) nachylenie połaci dachu: od 1,5° do 45°,

   g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

   h) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania naziemnych lub w budynkach w minimalnej ilości 0,5 miejsca na 100m^2 powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych,

   i) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

      - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,

- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15;

5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 30%.

§ 26. Ustalenia dla terenu 21 KDD:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga dojazdowa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) na części terenu znajduje się aleja przydrożna (szpalery drzew), gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 4;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;

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

§ 27. Ustalenia dla terenów 22 KDW, 23 KDW, 24 KDW:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) tereny 22KDW i 23KDW znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) na terenie 24KDW znajduje się aleja przydrożna (szpalery drzew), gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 4;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających po granicach geodezyjnych działek, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w terenach dopuszcza się pieszo-jezdnię oraz sieci infrastruktury technicznej;

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

§ 28. Ustalenia dla terenu 25 KDL:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga lokalna;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) na części terenu znajduje się aleja przydrożna (szpalery drzew), gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 4;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających po granicach geodezyjnych działki, zgodnie z rysunkiem planu;

5) 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.

§ 29. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXII/232/96 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 25 października 1996 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 63, poz. 246).

§ 30. Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,4124 ha na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 września 2022 r., znak sprawy: DNI.tr.602.219.2022.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 32. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU MIEJSCOWOŚCI COŁDANKI, OBRĘB NOWY DWÓR, GMINA CHOJNICE

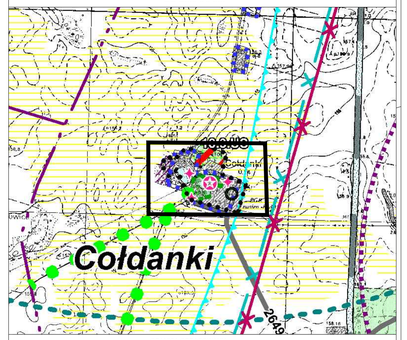
RYSUNEK PLANU — **SKALA 1:1000**

0 5 15 25 50m

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLV/751/2023
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE UCHWAŁA NR XI/100/2011 Z DNIA 30 CZERWCA 2011R. ZE ZMIANAMI



GRANICA OPRACOWANIA

0. OZNACZENIA OGÓLNE

granice obrębów geodezyjnych

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:

obszary zabudowane i zainwestowane

Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu

US - zabudowa usług sportu

3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Ochrona przyrody i środowiska

a) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 (a)
b) z obszarem ochronnym (b)

pomniki przyrody

Ochrona środowiska kulturowego:

obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków

5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM

zieleń historyczna, zabytkowa - dworskie parki i dawne cmentarze - do zachowania i ochrony

lasy

aleie przydrożne (wartości kraiobrazowe i przyrodnicze)

7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

rejony o najwyższych walorach agroekologicznych w gminie

9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

linia kolejowa nr 281 (z zawieszonym ruchem pasażerskim)

kabel optotelekomunikacyjny międzystrefowy - orientacyjny przebieg

dalekosiężny kabel telefoniczny - orientacyjny przebieg

11. INNE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE, USTALENIA DOTYCZĄCE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE

obszary wskazane do rehabilitacji

OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM

strefa ochronna wokół terenu zamkniętego

MAKSYMALNA ODLEGŁOŚĆ OD ELEKTROWNI WIATROWEJ W KTÓREJ NIE MOGĄ BYĆ BUDOWANE BUDYNKI O FUNKCJI MIESZKALNEJ, W MYEL USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2016R. O INWESTYCJACH W ZAKRESIE ELEKTROWNI WIATROWYCH

dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

10 WYMIAROWANIE

1 NUMER PORZĄDKOWY

PRZEZNACZENIE TERENU:

MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
P/U	TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TEREN SPORTU I REKREACJI
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
R	TEREN ROLNICZY
KDL	TEREN KOMUNIKACJI - DROGA LOKALNA
KDD	TEREN KOMUNIKACJI - DROGA DOJAZDOWA
KDW	TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA

OCHRONA ZABYTKÓW:

OBIEKTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW:

BUDYNKI

PARK DWORSKI

KAPLICZKA

POZOSTAŁE OBIEKTY :

BUDYNKI O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

POMNIKI PRZYRODY

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

ALEJE PRZYDROŻNE (SZPALERY DRZEW)

HISTORYCZNY DZIEDZINIEC ZABUDOWY FOLWARCZNEJ

LICENCJA NR. 6642.8.2021_2202_N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/751/2023
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 miejscowości Cołdanki, 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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLV/751/2023
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 czerwca 2023 r.

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 miejscowości Cołdanki, gmina Chojnice mogą powstać nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, wynikające z jej rozbudowy, 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 infrastruktury technicznej, 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/751/2023
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 czerwca 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr XVIII/300/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 25 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Cołdanki, obręb Nowy Dwór, 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 celu uregulowania przeznaczenia działek poprzez zmianę obowiązującego planu.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice", uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 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) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej jak dla mikroinstalacji, z wyłączeniem turbin wiatrowych,

c) ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,

d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

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

f) ochronę występujących pomników przyrody przez przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy lokalne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie:

a) strefy ochrony archeologicznej,

b) ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

c) ochrony budynków o wartościach historyczno-kulturowych

d) ochrony historycznej zieleni kompozycyjnej, starodrzewu, alei, szpalerów oraz obsadzeni granicznych wokół siedlisk;

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 utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów, z wyjątkiem terenu 19P/U;

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, a także uwzględnienie ograniczeń wynikających ze strefy ochronnej dla wojskowego obiektu technicznego w rejonie miejscowości Nieżychowice stanowiącego teren zamknięty resortu obrony narodowej;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez

a) wskazanie układu komunikacyjnego,

b) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

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 nie zmieni się,

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: plan miejscowy nie wprowadza nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: obszar planu stanowi wieś Cołdanki w większości zabudowanej, układ komunikacyjny jest już ukształtowany,

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

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 inwestycji w zakresie rozbudowy infrastruktury technicznej.

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.

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 1 września 2022r. uzyskano decyzję znak: DNI.tr.602.219.2022 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 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.