

**Uchwała Nr XXXIII/506/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 12 lutego 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia ZMIANY „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” obejmującej fragment wsi Klawkowo w obrębie geod. Krojanty stanowiący, dz. geod. nr 299/1 (KW 7133 SR Chojnice), 281/1 (KW 7130 SR Chojnice), 298/1 (KW 7131 SR Chojnice), 277/1 (KW 7132 SR Chojnice)**

*Na podstawie art. 11, 12 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XVI/262/08 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium*

**Rada Gminy w Chojnicach  
uchwała, co następuje:**

§ 1

1. W wyniku zmiany zasad polityki przestrzennej gminy w zakresie przeznaczenia terenów na fragmencie wsi Klawkowo, obr. Krojanty, w środkowej części obszaru gminy, polegającej na wprowadzeniu funkcji usługowych, w tym dla lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, wprowadza się zmiany do dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 r., zwanego dalej Studium.
2. Zmiany opracowano w postaci aneksów do dotychczasowych załączników nr 1 – do tekstu Studium oraz do zał. nr 2 – części graficznej.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) **Część tekstowa**, stanowiąca aneks do zał. nr 1 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały;
  - 2) **Część graficzna**, stanowiąc aneks do zał. nr 2 do dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice – **załącznik nr 2** do niniejszej uchwały, w skali 1:25000;
  - 3) **zał. nr 3** do uchwały stanowiący rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”.

§ 3

Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 30 kwietnia 1998 r. pozostają aktualne, o ile nie są sprzeczne z ustaleniami niniejszej zmiany studium.

§ 4

1. Zobowiązuje się Wójt Gminy Chojnice do realizacji zasad polityki przestrzennej zawartej w niniejszej zmianie Studium.
2. Zobowiązuje się Wójt Gminy Chojnice do należytego uwidocznienia w rysunku (zał. 2) Studium granic obszaru objętego niniejszą zmianą.

§ 5

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Radca Prawny  
mgr Edward Meyer

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Stelmaszyk

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 5 w/w ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) studium uchwała rada gminy, a zgodnie z art. 27 tejże ustawy zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane.

W wyniku analizy wniosku zainteresowanych inwestorów, aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego oraz biorąc pod uwagę możliwość sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i późniejsze wykorzystywanie terenu zgodnie z wnioskiem, Rada Gminy w Chojnicach zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 12 września 2008r. podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany obowiązującego „Studium” oraz planu miejscowego dla terenu objętego wnioskiem inwestora. Celowym jest bowiem wprowadzenie takich ustaleń studium, które pozwolą na wykorzystywanie potencjału terenu na obszarze objętym zmianą.

W wyniku zmiany dotychczasowych koncepcji wykorzystania gruntów położonych w środkowej części obszaru gminy, w rejonie wsi Klawkowo obręb Krojanty, dla dz. geod. **299/1, 281/1, 298/1, 277/1**, w celu wykorzystania potencjału inwestycyjnego w gminie zmienia się odpowiednio, stosownie do przedmiotu zmiany treść zapisów tekstowych oraz graficznych „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” stanowiących załączniki do Uchwały Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 r. Nie jest to sprzeczne z generalnymi ustaleniami dotychczasowego „Studium ....” dla tej części obszaru gminy, z zapisaną dla tej części obszaru gminy polityką przestrzenną.

Zmiany wprowadza się do zał. nr 1 – tekstowego – jako aneks – zał. nr 1 do uchwały o zmianie „Studium...” oraz do zał. 2 – jako aneks – zał. nr 2 do uchwały o zmianie „Studium...” w skali 1:25000.

Wprowadzone zmiany umożliwią zachowanie zgodności dokumentu Studiu z proponowanym do opracowania miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru i umożliwią prowadzenie procesów inwestycyjnych związanych z nowym zagospodarowaniem usługowym. Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zamiar inwestycyjny polegający na wybudowaniu obiektu handlowego wielkopowierzchniowego (tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>) wymaga obowiązkowo sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji wprowadzone do dokumentu „Studium...” zmiany wpłynąć **mogą pozytywnie na rozwój gospodarczy gminy, zwiększenie liczby miejsc pracy, podniesienie rangi ośrodka usługowego, jakim jest miasto Chojnice.**

Zmiany Studium nie powodują zmiany podstawowych, głównych celów rozwojowych gminy dotyczących przestrzeni, ani nie zmieniają głównych kierunków zagospodarowania. Są do pogodzenia z wymogami ochrony środowiska oraz ochrony przyrody. Zmiana Studium jest zgodna z przyjętą Strategią Ekorozwoju Gminy Chojnice.

Projekt Zmiany Studium jest realizacją Uchwały Nr XVI/262/08 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 września 2008 r.,

Projekt Zmiany Studium został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717, ze zm), procedura formalno-prawna przebiegała zgodnie z art. 11 ustawy.

Zakres i forma opracowania uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233) dot. studium.

Zmianę „Studium...” sporządzono z uwzględnieniem wniosków z opracowania ekofizjograficznego (ze stycznia 2009 r.), dla proponowanych rozwiązań projektowych uzyskano wymagane przepisami pozytywne opinie oraz uzgodnienia. Do zmiany „Studium...” sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oceniającą proponowane rozwiązania. Dokument zmiany „Studium...” wraz z prognozą poddano procedurze planistycznej wynikającej z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, ze zm). Ustawa ta, w art. 46.1. wprowadziła wymóg przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym także w przypadku wprowadzania zmian do już przyjętego dokumentu.

Po uzyskaniu wymaganych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnień oraz opinii oraz po uzyskaniu opinii w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, projekt zmiany „Studium...” wyłożono do publicznego wglądu, ogłaszając o tym fakcie stosownie do wymogów ustaw. Wyłożenie odbyło się w dniach od 24 listopada 2009 r. do 23 grudnia 2009 r. W dniu 23 grudnia 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu zmiany „Studium...” W wyznaczonym na wnoszenie uwag okresie tj. do dnia 14 stycznia 2010 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu zmiany „Studium...” ani do wyłożonej prognozy.

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, nie oznacza to, że nie posiada ono żadnej funkcji prawnej. Ustalenia studium mają charakter „aktu wewnętrznego”, który obowiązuje samorząd gminy i jednostki podległe gminie do prowadzenia działań zgodnie z przyjętym dokumentem.

Miejscowe plany sporządzane po uchwaleniu tego dokumentu winny być z nim zgodne, co każdorazowo Wójt jest obowiązany badać przed podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy oraz ze względu na wyczerpanie obowiązującej procedury formalnej, za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.

**Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr XXXIII/506/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 12 lutego 2010 r.**

w sprawie uchwalenia ZMIANY „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” obejmującej fragment wsi Klawkowo w obrębie geod. Krojanty stanowiący dz. geod.: nr 299/1 (KW 7133 SR Chojnice), 281/1 (KW 7130 SR Chojnice), 298/1 (KW 7131 SR Chojnice), 277/1 (KW 7132 SR Chojnice)

**ANEKS – ZMIANA do zał. nr 1 Uchwały Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 30.04.1998r.**

Dodaje się dla obszaru opracowania aneks do części tekstowej dotychczasowego Studium w treści następującej:

### **I. INFORMACJE OGÓLNE.**

Przedmiotem zmiany Studium jest ustalenie zasad polityki przestrzennej dla obszaru objętego opracowaniem, poprzez ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz strategii rozwoju Gminy Chojnice.

Celem zmiany Studium jest wprowadzenie do dokumentu Studium zapisów umożliwiających realizację funkcji usługowych, w tym związanych z lokalizacją obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na fragmencie wsi Klawkowo w obr. geodezyjnym Krojanty.

Projekt zmiany Studium zawiera opis uwarunkowań oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice dla obszaru opracowania, a także załącznik graficzny w skali 1:25000.

### **II. UWARUNKOWANIA.**

#### **1. Uwarunkowania ogólne [art. 1 ust. 2]**

- w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu należy uwzględnić zasady rozwoju zrównoważonego, wymagania ładu przestrzennego, zasady właściwego kształtowania urbanistyki i architektury, zachowania walorów krajobrazowych, ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania osób niepełnosprawnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, walorów ekonomicznych przestrzeni, praw własności, a także potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, także potrzeby interesu publicznego-gminnego związanego z potrzebami rozwoju funkcji usługowych, w tym handlowych, wzmacniający rolę ośrodka usługowego ponadlokalnego jakim jest miasto Chojnice oraz otaczające go tereny w obszarze gminy wiejskiej Chojnice

#### **2. Uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z opracowań regionalnych i z planu zagospodarowania przestrzennego województwa [art.9 ust.2]**

- obszar zmiany studium położony jest w środkowej części obszaru gminy, w sąsiedztwie miasta Chojnice, przy trasie dawnej drogi krajowej 22, na północ od obwodnicy miasta-obecnej drogi krajowej 22, na wschód od drogi powiatowej nr 05146, na zachód od istn. linii

energetycznej napowietrznej 110kV, w obszarze preferowanym dla rozwoju funkcji usługowych związanych z ponadlokalnym ośrodkiem miejskim o przewidywanym najszybszym rozwoju w tej części województwa pomorskiego, stanowiącym ośrodek subregionalny pierwszego rzędu, tworzącym wokół siebie obszary o najwyższej randze w regionie;

- jest to teren położony poza chronionymi przyrodniczo obszarami;
- środkowa część obszaru gminy Chojnice to obszar aktywizacji rozwoju, stymulowany oddziaływaniem zespołu miast Chojnice-Człuchów, w zasięgu planowanego korytarza transportowego rangi regionalnej południowego (Malbork-Tczew-Starogard-Chojnice-Człuchów) z drogą krajową nr 22;
- w sąsiedztwie obszaru zmiany znajdują się istniejące i planowane sieci infrastruktury technicznej rangi ponadlokalnej - linia energetyczna 110kV, sieć gazowa wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjnymi I stopnia;
- w obszarze zmiany studium nie przewiduje się realizacji zadań stanowiących ponadlokalne cele publiczne.

### **3. Uwarunkowania wewnętrzne dot. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, i uzbrojenia terenu [art. 10 ust. 1 pkt 1]**

- teren stanowi grunty rolne w klasach RIII i RIV;
- teren nie jest zabudowany, w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa rozproszona zagrodowa, a od strony zachodniej zabudowa usługowa, w tym handlowa;
- teren nie jest uzbrojony, przecina go linia napowietrzna SN 15kV, w sąsiedztwie linia napowietrzna 110kV; w terenach zabudowanych w pobliżu obszaru zmiany występują sieci wodociągowe i sieć kanalizacyjna sanitarna;
- teren nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym.

### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu ład przestrzennego i wymogów jego ochrony – [art. 10 ust. 1 pkt 2]**

- teren jest obecnie użytkowany jako grunty rolne, w wypadku zagospodarowania wymaga ustalenia zasad kształtowania przestrzennego obszarów zabudowanych, w tym ustalenia zasad dla zabudowy kubaturowej.

### **5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego [art. 10 ust. 1 pkt 3]**

- rejon terenu opracowania to obszar stanowiący fragment wysoczyzny morenowej (morena denna, w podłożu w przewodzie piaski gliniaste i gliny akumulacji glacialnej, rzadziej piaski luźne i żwiry), położony poza obszarami wpisanymi w ekologiczny system obszarów chronionych województwa pomorskiego, ze względu na położenie o niewielkich walorach krajobrazowych;
- na terenie obszaru opracowania nie występują ciek wodne ani zbiorniki wodne;
- gleby wytworzone na piaskach – piaski gliniaste luźne, wg kompleksu rolniczej przydatności gleb - kompleks żytni dobry, na fragmencie żytni bardzo dobry;
- obszar opracowania stanowią grunty użytkowane aktualnie rolniczo, o średnim potencjale agroekologicznym;
- teren jest narażony na zanieczyszczenia z sąsiedztwa – droga o dużym natężeniu ruchu, dawna trasa drogi krajowej nr 22;

- występują w granicach opracowania korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zainwestowania usługowego;
- obszar opracowania nie znajduje się w granicach ustanowionych stref ochrony krajobrazu;
- w obszarze opracowania nie występują zasoby surowców.

#### **6. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej [art. 10 ust. 1 pkt 4]**

- w obszarze zmiany nie występują obszary ani obiekty stanowiące dobra kultury, zabytki, obszary ochrony archeologicznej, dobra kultury współczesnej; obszar zmiany nie znajduje się w granicach stref ani obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie znajdują się w nim żadne obiekty objęte formami ochrony prawnej wynikającej z tej ustawy.

#### **7. Uwarunkowania społeczno-demograficzne, gospodarcze oraz wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia [art. 10 ust. 1 pkt 5]**

- w obszarze gminy Chojnice utrzymuje się wysoki poziom bezrobocia, pilna i konieczna jest potrzeba zwiększenia liczby miejsc pracy w gminie;
- uzasadnionym jest wykorzystanie gospodarcze obszaru zmiany studium dla rozwoju funkcji usługowych;
- przez obszar objęty zmianą przebiegają linie energetyczne, w sąsiedztwie od strony wschodniej wysokich napięć, będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego, wokół tych linii obowiązuje zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych dla stałego przebywania ludzi, szczegółowy zasięg uciążliwości wymaga rozpoznania pomiarowego.

#### **8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia [art. 10 ust. 1 pkt 6)]**

- obszar zmiany nie znajduje się w granicach obszarów, gdzie występuje bezpośrednio zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

#### **9. Uwarunkowania wynikające potrzeb i możliwości rozwoju gminy [art. 10 ust. 1 pkt 7)], w tym ze strategii rozwoju gminy [art. 9 ust. 2]**

- potrzebą gminy jest poprawa sytuacji na rynku pracy oraz ekonomiczne, najbardziej efektywne wykorzystanie terenów, dla realizacji celów gospodarczych i społecznych;
- celem nadrzędnym strategii rozwojowej gminy jest w sferze gospodarczej stworzenie z gminy ośrodka turystyki przyrodniczej i wodnej, wzmocnienie roli ponadlokalnego ośrodka handlowego zaspakajającego ponadpodstawowe potrzeby mieszkańców zarówno gminy jak i miasta Chojnice, stworzenia nowoczesnego obszaru aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi nr 22; w sferze społecznej stworzenie komfortowych i atrakcyjnych warunków dla turystów, a także poprawa jakości życia stałych mieszkańców, w sferze gospodarczej – przyciągnięcie inwestorów zagranicznych i wsparcie kapitału wewnętrznego;
- potrzebna jest w gminie poprawa standardów obsługi mieszkańców stałych i turystów.

#### **10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów [art. 10 ust. 1 pkt 8]**

- obszar zmiany stanowi w całości własność prywatną, jest gruntem rolnym w kl. RIII i RIV.

**11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 9]**

- obszar zmiany Studium nie jest objęty ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody i ustawy o ochronie zabytków, położony jest z dala od ustanowionych obszarów Natura 2000, poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych.

**12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 10) i 11) oraz 12]**

- nie dotyczy, nie występują w obszarze objętym zmianą w/wym zagrożenia ani złoża czy zasoby wód podziemnych.

**13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami [art. 10 ust. 1 pkt 13]**

- obszar poza zasięgiem obecnych sieci ciepłych, bez sieci rozdzielczej gazowej, obecnie bez sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, przez teren bieżąca sieć energetyczne napowietrzne SN 15kVa w sąsiedztwie linia 110kV; istnieje możliwość włączenia obszaru do sieci wodociągowych oraz do sieci kanalizacyjnej gminnej z oczyszczalnią istniejącą w mieście Chojnice;

- teren wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

- teren położony bezpośrednio przy trasie dawnej drogi krajowej nr 22 i przy drodze powiatowej.

**14. Uwarunkowania wynikające z występowania zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych związanych z obszarem opracowania**

- na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się zadań ponadlokalnych będących celami publicznymi (wg wniosków wniesionych przez Wojewodę i Zarząd Województwa)

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów [art. 10 ust. 2 pkt1]**

- obszar objęty zmianą przeznacza się dla funkcji usługowych, w tym dla lokalizacji obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy [art. 10 ust. 2 pkt 2]**

- szczegółowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; pow. zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni terenów;

- należy zapewnić minimum 5% powierzchni terenu w granicach terenów przewidywanych do zainwestowania jako powierzchnie biologicznie czynne;

- dla planowanego zagospodarowania i zabudowy niezbędne miejsca postojowe należy wyznaczyć w granicach terenu jakim dysponuje inwestor, szczegółowe wskaźniki dotyczące

minimalnej wymaganej liczby miejsc postojowych do wyznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego;

- minimalne parametry wydzielanych działek i zasady podziału terenu - do wyznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego;
- wskaźniki intensywności oraz wskaźniki pow. zabudowanej do powierzchni terenu dla części obszaru proponowanych do zainwestowania należy ustalić w planie miejscowym, poprzez np. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowy, intensywności zabudowy;
- wysokość planowanych obiektów kubaturowych nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych;
- w obszarze zmiany studium nie przewiduje się wyznaczenia terenów wyłączonych z zabudowy.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk [art. 10 ust. 2 pkt 3]**

- w obszarze nie występują tereny ani obiekty chronione ze względu na walory kulturowe;
- wskazane jest w zagospodarowaniu terenu zieleni towarzyszącej funkcjom usługowym, szczegółowe wymagania do ustalenia w planie miejscowym;
- tereny inwestycyjne włączyć należy do sieci inżynierskich gminnych wodno-kanalizacyjnych, wody opadowe z terenów inwestycyjnych podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników;
- dla planowanych inwestycji mogących mieć znaczące oddziaływania na środowisko wymagane jest sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

### **4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej [art. 10 ust. 2 pkt 5]**

- obszar obsługiwany komunikacyjnie będzie z istn. drogi powiatowej lub z dawnej drogi krajowej – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami dróg;
- obszar obsługiwany będzie infrastrukturalnie z sieci inżynierskich włączonych do systemów sieci gminnych.

### **5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym [art. 10 ust. 2 pkt 6]**

- w obszarze objętym zmianą nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, z wyłączeniem odcinków sieci, przyłączy lub urządzeń infrastruktury technicznej (np. stacja trafo, kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, infrastruktura telekomunikacyjna, itp.).

### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 [art. 10 ust. 2 pkt 7]**

- w obszarze zmiany nie przewiduje się realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej [art. 10. ust. 2 pkt 8]**

- Obszar objęty zmianą wyznacza się jako rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, nie jest to obszar o charakterze przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy; dla gruntów rolnych zmieniających swe przeznaczenie na nierolnicze konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- obszar zmiany to obszar obowiązkowego sporządzania planu miejscowego.

**8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne [art. 10 ust. 2 pkt 9)]**

- dla obszaru objętego zmianą gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

**9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej [art. 10 ust. 2 pkt 10]**

- w obszarze objętym zmianą nie przewiduje się utrzymywania funkcji produkcyjnej obecnych gruntów rolnych.

**10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych [art. 10 ust. 2 pkt 11]**

- nie dotyczy obszaru objętego zmianą.

**11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny [art. 10 ust. 2 pkt 12]**

- nie dotyczy obszaru zmiany.

**12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) [art. 10 ust. 2 pkt 13]**

- nie dotyczy obszaru zmiany.

**13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji [art. 10 ust. 2 pkt 14]**

- nie dotyczy obszaru zmiany.

**14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych [art. 10 ust. 2 pkt 15]**

- nie dotyczy obszaru zmiany.

**15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie [art. 10 ust. 2 pkt 16]**

- obszar zmiany nie jest obszarem problemowym w rozumieniu ustawy.

**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Tadeusz Stelmączyk**

**ZMIANA „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” obejmującej fragment wsi Klawkowo w obrębie geod. Krojanty, stanowiący dz. geod. nr 299/1 (KW 7133 SR Chojnice), 281/1 (KW 7130 SR Chojnice), 298/1 (KW 7131 SR Chojnice), 277/1 (KW 7132 SR Chojnice)**  
**– wprowadzenie funkcji usługowych, w tym handlowych dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**

#### **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Planowana inwestycja jest **zgodna z zapisami strategii rozwoju** gminy Chojnice oraz propozycją przyszłych inwestorów zgłoszoną w postaci **wniosku** o sporządzenie zmiany studium oraz planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja planowanej inwestycji w miejscu objętym zmianą Studium wymaga wprowadzenia korekty - zmiany do obowiązującego Studium, w którym z racji skali opracowania nie wskazano konkretnych terenów inwestycyjnych. Sama idea wprowadzenia funkcji usługowych w centralnym paśmie rozwojowym obszaru gminy, opartym o dotychczasową drogę krajową nr 22, przy mieście, **jest zgodna z generalnymi ustaleniami Studium z 1998 r.**, z zapisaną dla tej części obszaru gminy polityką przestrzenną – obszar tzw. „B” – **obszar strefy podmiejskiej Chojnic**, środkowa część gminy – „*strefa prestiżu miejskiego i przyszłe tereny inwestycyjne*”.

W dotychczasowym studium zapisy dotyczące nowych terenów inwestycyjnych są jednak **bardzo ogólnikowe** i uniemożliwiają w obecnym stanie prawnym (nowa ustawa z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zbadanie zgodności dokumentu Studium i planu miejscowego, który jest niezbędny, by prawnie określić warunki inwestowania na gruntach dotychczas rolnych.

W tekście Studium z 1998 r. zapisy dotyczące nowych inwestycji brzmią bowiem następująco:  
*„ Na rysunku studium nie wkreślono ścisłych granic, pokazując jedynie obszary i kierunki dalszego zainwestowania. Obecnie, każdy teren jest praktycznie dostępny pod inwestycje, barierą są tylko koszty. Wybory terenów pod różnego rodzaju działalność inwestycyjną muszą być wypadkową: kompleksowego rachunku ekonomicznego, analiza rynku, opłacalnością inwestycji.”* [strona 17 zał. nr 1 do Uchwały o studium].

Poza racjonalnym i zgodnym z wymogami zrównoważonego rozwoju wykorzystaniem potencjału inwestycyjnego obszaru gminy, istotnym problemem gospodarczo-społecznym gminy Chojnice jest utrzymanie i kreacja nowych miejsc pracy, utrzymanie i powiększanie potencjału ekonomicznego, gospodarczego gminy. Elementem sprzyjającym rozwiązaniu tych problemów może być zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem na cele usługowe. Nowe tereny usługowe wzmocnią rangę ośrodka handlowego zaspokajającego ponadpodstawowe potrzeby mieszkańców gminy Chojnice, zapewnią lepszą obsługę stałych mieszkańców jak też turystów. Jest to zgodne z dotychczasowym, zgodnym ze strategią rozwoju gospodarczego, dążeniem gminy Chojnice do stworzenia nowoczesnego obszaru aktywizacji gospodarczej wzdłuż drogi nr 22.

#### **SYNTEZA USTALEŃ**

Obszar obejmujący fragment wsi Klawkowo obręb Krojanty – dz. geod. 277/1, 298/1, 281/1, 299/1, o pow. ok. 4 ha, przeznacza się na cele funkcji usługowych, w tym **handlowych dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>**. Zakłada się pełne uzbrojenie inżynieryjne terenu. Dla obszaru objętego zmianą Studium konieczne jest opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego (obszar, dla którego sporządzanie planu miejscowego jest obowiązkowe) i uzyskanie wymaganych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Tadeusz Stelmaszyk**

**Załącznik Nr 2 do uchwały  
Nr XXXIII/506/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 12 lutego 2010 r.**

w sprawie uchwalenia ZMIANY „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” obejmującej fragment wsi Klawkowo w obrębie geod. Krojanty stanowiący dz. geod. nr 299/1 (KW 7133 SR Chojnice), 281/1 (KW7130 SR Chojnice), 298/1 (KW 7131 SR Chojnice), 277/1 (KW 7132 SR Chojnice)

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”**

**Rada Gminy w Chojnicach  
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany „Studium....” w sposób następujący:**

1. Projekt zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnicach” dla fragmentu m. Klawkowo, obr. Krojanty był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2009 r. do 23 grudnia 2009 r. razem z prognozą oddziaływania na środowisko.
2. W dniu 23 grudnia 2009 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w tym projekcie zmiany „Studium...” rozwiązaniami.
3. Wyznaczony nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu zmiany „Studium...” upływał dnia 14 stycznia 2010 r.
4. W ustawowym terminie nie zgłoszono żadnych uwag.

**Przewodniczący Rady Gminy**

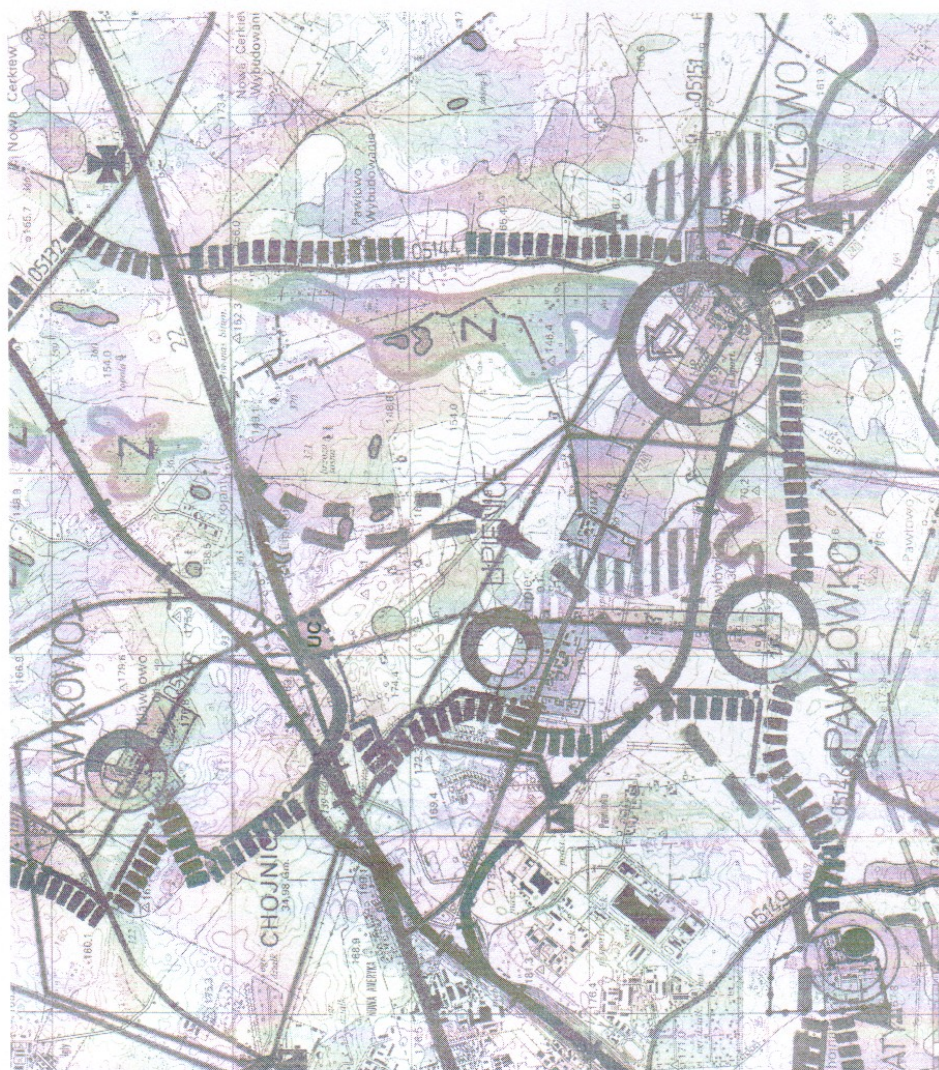
  
**Tadeusz Stelmazyk**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICZE**

**SKALA 1:25 000**

**Dot. Fragmentu wsi Klawkowo, obręb Krojanty**

**ZALĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXIII/508/10  
RADY GMINY CHOJNICZE Z DNIA 12.10.2010r.**



**LEGENDA:**



Granicę obszaru zmiany studium

teren dla funkcji usługowych, w tym obiektów handlowych  
o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>

PROJEKTOWAŁA I PRZEKONAŁA: KATARZYNA WILCZYŃSKA  
ul. Kierunek 10, 20-000 Chojnice, woj. Lubuskie  
TEL. 071 727 97 53, 72 97 54; FAX 071 727 97 54; E-mail: katarzyna.wilczynska@poczta.onet.pl

**ZADANIE: STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICZE**

**DOT. FRAGMENTU WSI KRAWKOWO, OBRĘB KROJANTY**

Autor opracowania: mgr inż. arch. Katarzyna Wilczyńska  
Lp. w: 227/10, w oparciu o: Uchwałę nr 508/2010

Opracowanie graficzne: mgr Katarzyna Wilczyńska  
data: październik, Luty 2010r.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
*Tadeusz Stępiński*

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**