

**Wójt Gminy Chojnice**

**Załącznik Nr 1**  
do Uchwały Nr XLII/607/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 10 listopada 2010 r.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM GMINY**

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE ORAZ  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

październik 2010 r.

## Podstawa prawna

Ocenę aktualności wykonano na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.):

*„w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*

oraz art. 32 ust. 2 w/w ustawy:

*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”*

## Wynik analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chojnice.

Od 2008 r. trwają prace nad aktualizacją – Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice. W oparciu o aktualnie obowiązującą ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. sporządzony został projekt Zmiany Studium, który rozesłany został do odpowiednich organów celem uzgodnienia i zaopiniowania. Przewidywany termin zakończenia prac to przełom lat 2010/2011.

W gminie Chojnice obowiązuje obecnie 135 m.p.z.p. w tym 25 opracowanych na podstawie ustawy z 2003 r. Obszar objęty ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zajmuje powierzchnię ok. 560 ha co stanowi ok. 1,2 % powierzchni gminy. W trakcie sporządzania jest obecnie 7 planów miejscowych dla łącznej pow. ok. 150 ha.

W ostatnich 4 latach w ciągu roku wydawanych było średnio 250 – 300 decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia tych dokumentów dotyczą głównie wprowadzania i kontynuacji funkcji mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, usługowej oraz funkcji siedliskowej. Znaczna większość wydanych decyzji dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Najbardziej niepokojącym zjawiskiem jest znaczny rozwój zabudowy poza terenami zwartej zabudowy wsi, co powoduje zabudowywanie obszarów wolnej przestrzeni.

Zauważa się znaczną koncentrację zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta Chojnice (jako baza noclegowa miasta) w miejscowościach Chojniczki, Klawkowo ale również Charzykowy i Swornegacie. Coraz większą rolę w funkcji mieszkaniowej pełnią takie miejscowości jak: Nowa Cerkiew, Pawłowo, Krojanty, Lichnowy i Powalki, które do tej pory związane były głównie z funkcją rolniczą.

Główna baza produkcyjno-usługowa skoncentrowana jest w miejscowości Topole, ale usługi występują również w dużym stopniu w PawłóWKu. Północna część gminy skierowana jest na rozwój funkcji turystycznej (usługi turystyczne i rekreacja indywidualna), ale z dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej. W południowej części gminy dominuje funkcja rolnicza, która w nielicznych przypadkach powoli zaczyna być wypierana przez funkcję mieszkaniową.

W najbliższym czasie należałoby opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- wymagających wprowadzenia całkowitego zakazu zabudowy,
- zwartej zabudowy wsi
- oraz terenów problematycznych.

Ważne jest, aby do kolejnych opracowań podchodzić kompleksowo i sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla większych obszarów, a nie tylko pojedynczych działek.

Plany miejscowe obowiązujące na terenie gminy Chojnice zostały w większości zrealizowane, tylko nieliczne plany nie zostały jeszcze zrealizowane m.in. w ciągu drogi krajowej nr 22 w obrębie Nowa Cerkiew, po lewej stronie ciągu drogi Chojnice - Charzykowy oraz plany uchwalone w ciągu ostatnich miesięcy. Kilka z obowiązujących planów wymaga również aktualizacji.

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

*Tadeusz Stelmach*  
Tadeusz Stelmach