

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 uchwała, 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 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, 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 bezodpornych 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 m² 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 m²;
- 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-jezdną 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.

Przewodniczący Rady

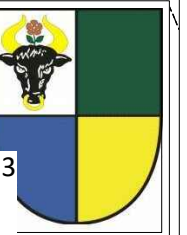
Ryszard Kontek

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

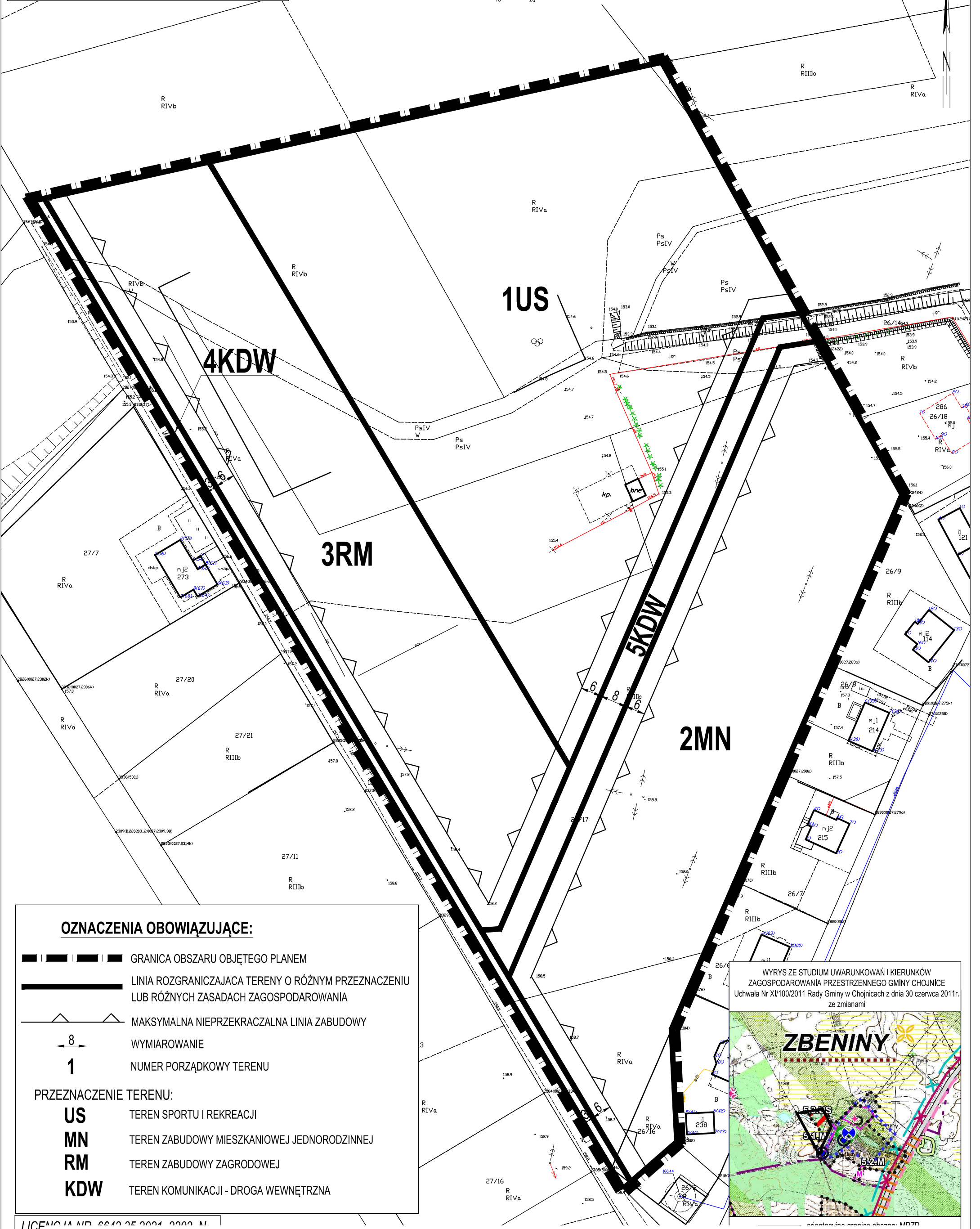
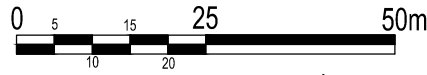
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

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 ZE 2024 2023 M

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.
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 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.