

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy w Chojnicach**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice.

Na podstawie 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) uchwała się, co

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice- zwany dalej planem, w granicach określonych w uchwale Nr XXX/551/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 4 marca 2022r. po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Chojnicach Nr XXV/417/2017 z dnia 09 września 2017r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020r.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik Nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;
- 2) symbolu terenu– należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 4) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast pozostałe elementy o więcej niż 1,3m; nie dotyczy dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 6) wskaźniku całkowitej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 7) strefie nadbrzeżnej- należy przez to rozumieć pas terenu z roślinnością nadbrzeżną o szerokości 5,0m występujący wzdłuż linii brzegowej jeziora;

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) przeznaczenie terenów,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) numeracja terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 6) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono informacyjne oznaczenia graficzne nie stanowiące obowiązujących ustaleń planu.
  3. Ustalenia określone w Rozdziale 2-9 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 10 stanowią ustalenia szczegółowe i odnoszą się do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.
  4. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:
    - 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu;
    - 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów ORAZ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji– US;
- 2) teren usług turystyki, oznaczone na rysunku symbolem – UT;
- 3) teren gruntów ornych oraz upraw– RNR;
- 4) teren łąk i pastwisk– RNL;
- 5) teren lasu– L;
- 6) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych– WS;
- 8) teren drogi dojazdowej – KDD;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR;
- 10) teren komunikacji pieszo-rowerowej– KP.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 5. 1.** Na obszarze objętym planem określa się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, nakaz ochrony istniejących drzew, wycinkę ograniczyć do niezbędnej dla realizacji inwestycji,
  - 2) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń,
  - 3) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska,
  - 4) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu,
  - 6) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych siedliskowo przy urządzaniu zieleni,
  - 7) nakaz zachowania na terenie 1ZN strefy nadbrzeżnej w stanie naturalnym,
  - 8) nakaz zachowania na terenie 1US min. 40% strefy nadbrzeżnej w stanie naturalnym,
  - 9) nakaz prowadzenia prac budowlanych poza sezonem rozrodczym ptaków objętych ochroną,
  - 10) nakaz zachowania istniejących stosunków wodnych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US i 1UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 4**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 6. 1** Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren usług sportu i rekreacji (1US), teren zieleni naturalnej (1ZN) oraz tereny dróg dojazdowych (1KDD-2KDD) i tereny komunikacji pieszo-rowerowej (1KP),

nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W granicach przestrzeni publicznych w granicach terenu usług sportu i rekreacji (US) oraz terenu usług turystyki (UT) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw.
3. W granicach przestrzeni publicznych w granicach terenu usług turystyki (UT) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów usługowych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

#### **Dział 5**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

- §7.** Realizować zgodnie z Rozdziałem 10- Ustalenia szczegółowe.

#### **Rozdział 6**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

- §8.**
1. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”.
  2. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”.
  3. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego.
  4. Nakaz uwzględnienia nakazów, zakazów, ograniczeń i wymagań przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, wynikających z położenia w obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie”, otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz Zaborskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  5. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **Rozdział 7**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

- § 9.**
1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
  2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
  3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna szerokość frontu działki 25m,
    - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>o</sup> do 90<sup>o</sup>,
    - 3) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek 1500m<sup>2</sup>.
  4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
  5. Ustalenia ust. 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz terenu 1US.

#### **Rozdział 8**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

- § 10.**
1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.
  2. Nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów dla terenów przyległych do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 9**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- §11.1.** Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej (KDD), teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR), teren komunikacji pieszo-rowerowej (KP).
2. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg w granicach planu.
  3. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowowydzielonych działek budowlanych o minimalnej szerokości 6,0m, zakończonych placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,0m x 12,0m.
  4. Dla terenu drogi dojazdowej 1KDD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
    - 1) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych;
    - 2) realizację infrastruktury technicznej.
  5. Dla terenu drogi dojazdowej 2KDD w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
    - 1) realizację jezdni, chodników, ścieżek pieszych i rowerowych;
    - 2) realizację infrastruktury technicznej.
  6. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
    - 1) realizację jezdni i chodników;
    - 2) realizację infrastruktury technicznej.
  7. Dla terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:
    - 1) realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej;
    - 2) realizację drogi pożarowej;
    - 3) realizację infrastruktury technicznej.
  8. Dla terenu komunikacji drogowej publicznej 2KDD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, ustala się szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie rysunkiem planu;
  9. Dla terenu komunikacji drogowej 1KDD i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR, terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP ustala się szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  10. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym zapewniają drogi przebiegające w granicach planu: droga powiatowa (ul. Chojnicka) oraz droga wewnętrzna (dz.nr 122).

**§12.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizować w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej. W przypadku braku takiej możliwości dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów nad istniejącym ciekami oraz przejść urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) nakaz zasilania w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych;
- 8) nakaz zapewnienia wody do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 11) nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki;
- 12) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 13) dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- 14) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§13.** Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacyjno-wypoczynkowe. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) plaży,
  - b) urządzeń sportowych i placów zabaw,
  - c) ścieżek, dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 80%;
  - c) maksymalny udział powierzchni pod urządzenia sportowe i place zabaw dla działki budowlanej-15%.

**§14.** Dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UT**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego w tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) sezonowych usług związanych z obsługą ruchu turystycznego: gastronomii i sportu,
  - b) urządzeń sportowych i placów zabaw,
  - c) ścieżek, dojazdów i parkingów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01-0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 70%,
  - d) nakaz stosowania stonowanej (w gamie barw ziemi) kolorystyki elewacji i dachów;
- 3) gabaryty obiektów:
  - a) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - b) maksymalna wysokość budynków – 7,0 m;
- 4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
  - a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca parkingowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obowiązek lokalizacji niezbędnej liczby miejsc parkingowych dla użytkowników pola biwakowego, ale nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni urządzonego pola biwakowego w ramach działki budowlanej,
  - c) min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m<sup>2</sup>.

**§15.** Dla terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gruntów ornych oraz upraw. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

**§16.** Dla terenu łąk i pastwisk oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL-3RNL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów rolniczych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

**§17.** Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - b) wiat i altan,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 95%;
- 3) gabaryty obiektów: maksymalna wysokość wiat i altan – 3,5 m.

**§18.** Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZN– 3ZN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

**§19.** Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów. W ramach przeznaczenia dopuszcza się: lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

**§20.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń i budowli związanych z komunikacją drogową,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) maksymalna wysokość budowli 2,0 m.

**§21.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenu 1UT, 1UT, 1ZN-3ZN, 1RNL-3RNL, 1L- 30%;
- 2) dla terenu 1WS, 1KDD-2KDD, 1KR-2KR, 1KP- 0%.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia końcowe**

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

**§23.** W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XXV/273/97 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 marca 1997r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice (Dz. Urz. Województwa Bydgoskiego Nr 18 poz.889)

**§24.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Chojnice.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy w Chojnicach

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu nad jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) **Rady Gminy w Chojnicach** rozstrzyga co następuje:

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę z datą wpływu uwagi

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... r. do ... r.  
Dnia ... r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia ..... r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach**  
**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem**  
**Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do**  
**zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art.20ust.1ustawy z dnia 27marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz.977 z późn.zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

**1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców 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 Chojnice.

**2.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują inwestycje związane z:

- 1) rozbudową sieci wodociągowej;
- 2) rozbudową sieci kanalizacyjnej.

Budowa pozostałej infrastruktury realizowana będzie przez poszczególnych gestorów sieci na podstawie przepisów odrębnych.

**3.** Wykazy terenów publicznych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych Gminy Chojnice –zgodnie z prognozą skutków finansowych. Rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych.

**4.** Opis sposobu realizacji inwestycji publicznych:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawami: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, o samorządzie gminnym, o gospodarce komunalnej i ustawami regulującymi ochronę środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w pkt 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**5.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Chojnice, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe określa uchwała Rady Gminy w Chojnicach;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

**6.** Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych -finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 716 z późn.zm.).

**7.** Prognozowane źródła finansowania inwestycji przez Gminę Chojnice:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej;
- 5) udział przedsiębiorców.

**Załącznik Nr 4  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia .... ..**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... Rady Gminy w Chojnicach z dnia ..... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice.**

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.)

Przedstawiony do uchwalenia Radzie Gminy Chojnice projekt planu miejscowego wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.).

Obszar opracowania obejmuje teren w granicach administracyjnych Gminy Chojnice w obrębie geodezyjnym Chojniczki. Celem planu jest zapewnienie realizacji celów polityki przestrzennej wynikającej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz doprecyzowanie dopuszczalnych zasięgów inwestycji powstających w obrębie terenów znajdujących się w korytarzu ekologicznym łączącym Park Narodowy Bory Tucholskie z obszarami cennymi przyrodniczo.

Projekt planu miejscowego opracowano dla terenu objętego planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXV/273/97 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 marca 1997r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice (Dz. Urz. Województwa Bydgoskiego Nr 18 poz.889). Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Chojnice rozpoczął na podstawie Uchwały Nr XXXI/551/2022 z dnia 4 marca 2023r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu nad Jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczkach, gm. Chojnice.

Uchwała spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając odpowiednio dla poszczególnych terenów objętych planem:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury- wyznaczona została linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalenia uwzględniły istniejący system komunikacji, który pozwoli na obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy wsi Chojniczki. Stworzono uzupełnienie systemu komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej zapewniającej dostępność terenów. Ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy zapewniają uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe- przyjęte w planie rozwiązania są kontynuacją istniejącej zabudowy wsi Chojniczki pod względem funkcji, formy i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, uwzględniając konieczność zachowania walorów krajobrazowych i architektonicznych.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zgodnie z przepisami określono sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych, odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych, do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki. Zaopatrzenie w energię elektryczną ma się odbywać istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej. Wprowadza się nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów z zachowaniem przepisów odrębnych. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych. Nakazuje się stosowanie systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”. Dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych. Zagospodarowanie odpadów winno się odbywać zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów. Plan znajduje się w Obszarze Natura 2000 oraz innych formach ochrony przyrody. Plan uwzględnia

- potrzebę ochrony wartościowych terenów przyrodniczych i korytarzy ekologicznych poprzez zachowania znacznej części terenu w użytkowaniu dotychczasowym, rolniczym oraz poprzez wprowadzanie stosowanych nakazów, zakazów i ograniczeń wynikających z położenia w obszarach chronionych.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej- w granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską ani stanowiące dobra kultury współczesnej. Wobec tego nie zachodzi potrzeba określania ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami- ustalenia planu nie ograniczają dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami. Ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska. Ze względu na położenie poza terenami górniczymi, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym nie było potrzeby określania zasad ich zagospodarowania. Zmiany w istniejącym układzie komunikacyjnym zmierzają do poprawy bezpieczeństwa na drogach oraz ułatwiają bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni- ustalając przeznaczenie terenu oraz sposób komunikacji dążono do racjonalnego i zrównoważonego wykorzystania przestrzeni. W planie dla terenów prywatnych ustalono stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.
  - 7) prawo własności- plan miejscowy został opracowany w poszanowaniu prawa własności zważając interes publiczny i prywatny oraz w miarę możliwości uwzględniając wniosku inwestorów dotyczące działek objętych planem.
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa- uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie ustaleń planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
  - 9) potrzeby interesu publicznego- plan umożliwia realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych- w ustaleniach określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. System infrastruktury tworzą sieci i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne. Plan nie wprowadza ograniczeń w zakresie realizacji infrastruktury szerokopasmowej.
  - 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej- plan został sporządzony przy udziale społeczeństwa zgodnie z wymogami określonymi prawem. O przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu, a także wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu oraz możliwości składania wniosków w tym zakresie ogłoszono w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej gminy. Analogicznie w sposób wyżej określony ogłoszono o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Określono termin na złożenie uwag do projektu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Wyłożone do publicznego wglądu opracowania zostały opublikowane na stronie internetowej gminy, co umożliwi osobom zainteresowanym zapoznanie się z użyciem środków komunikacji elektronicznej.
  - 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – informacje dotyczące możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą planu miejscowego, celem składania wniosków i uwag, każdorazowo publikowano na stronie internetowej gminy, zgodnie z wymogami. Ponadto zapewniono możliwość uzyskania wszelkich informacji o trybie sporządzania planu na każdym etapie procedury.
  - 13) zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności- plan określa sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych . Sieć wodociągowa w pełni zaspokoi zapotrzebowanie na odpowiednią ilość i jakość wody.

Ustalając przeznaczenie lub zmieniając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów objętych projektem planu, uwzględniono interes publiczny i prywatny wyrażony we wnioskach i uwagach, które zostały złożone do projektu planu w ramach prowadzonej procedury. Plan wprowadza nową zabudowę w terenach o znaczeniu turystycznym, obecnie funkcjonującego kąpieliska oraz w terenach przeznaczonych w

obowiązującym planie miejscowym na usługi turystyki. Pozostałe tereny utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu ze względu na wymagania dotyczące ochrony środowiska i integralności korytarzy ekologicznych. W trakcie projektowania uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie projektowania uwzględniono potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią dążąc do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Plan opiera się o istniejący system transportowy oraz zakłada rozwinięcie systemu komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej zapewniając bezpieczeństwo dla użytkowników oraz dostęp do terenów leśnych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem. Realizacja planu przyczyni się do koncentracji zabudowy w terenach posiadających do tego predyspozycje w poszanowaniu dobrego sąsiedztwa oraz wymagań ochrony przyrody. Zakłada się możliwość korzystania z dostępu do istniejącej sieci publicznego transportu zbiorowego. W obszarze objętym opracowaniem, w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, zapewniono możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację jezdni, chodników i ścieżek rowerowych. W trakcie projektowania planu dążono do lokalizowania nowej zabudowy w terenach obecnie obowiązującego planu miejscowego ustalającego zabudowę usług turystyki. Projektowane tereny zabudowy znajdują się w zasięgu dostępności terenów usługowych oraz infrastruktury technicznej.

Stwierdza się zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Chojnice, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej załącznik do uchwały Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy Chojnice z dnia 12 października 2018r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego 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 30.09.2020 r.

W zakresie sposobu uwzględnienia „uniwersalnego projektowania”, należy stwierdzić, iż plan stwarza możliwość dla stosowania rozwiązań zapewniających równy dostęp do dóbr i usług. Określenie ogólnych parametrów i wskaźników zabudowy daje podstawę do zastosowania uniwersalnego projektowania na poziomie rozwiązań architektonicznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przeanalizowany w opracowanej prognozie skutków finansowych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Określono w niej szacunkowe wpływy na dochody własne gminy i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania oraz na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.