

Projekt

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LI/860/2024
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 23 lutego 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu
geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” 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 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLII/715/2023 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia 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 z dnia 30 września 2020 r.,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej planem.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 1010/8 i nr 1010/9 obręb geodezyjny Swornegacie gm. Chojnice o powierzchni 3,4785 ha, położony przy północnym brzegu Jeziora Karsińskiego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszej lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **US-KPP-Z**.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) granica strefy 100 m wzdłuż linii brzegu jeziora;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych;
- 5) litery z określeniem przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi łącznikami, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **budynku służącym turystyce wodnej** - należy przez to rozumieć budynek służący obsłudze ruchu turystycznego bazującego na dostępie do wody (tzw. stanicę wodną), zapewniający bezpieczne i dogodne korzystanie przez turystów z wód, mogący mieścić w zależności od potrzeb: posterunek WOPR, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków oraz sanitarne;
- 8) **ścieżce edukacyjnej** - należy przez to rozumieć ciąg pieszy wzdłuż jeziora jako nieutwardzony lub utwardzony o przepuszczalnej powierzchni o szerokości do 2,5 m, wkomponowany w istniejące uwarunkowania przyrodnicze, z ukierunkowanym ruchem pieszych za pomocą barierek ustawionych wzdłuż ścieżki;
- 9) **punkcie handlowym** - należy przez to rozumieć tymczasowe, jednodniowe, tzn. rozkładane rano i demontowane tego samego dnia wieczorem, stoisko małej gastronomii z potrawami regionalnymi i/lub sprzedaży związanej z dziedzictwem kulturowym, także zadaszone;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6.1. **Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:** teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszej lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **US-KPP-Z**.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się budowę, a także przebudowę i remont:

- a) amfiteatru z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu, składającego się z zespołu podestów o różnicy poziomów pozwalającej na wykorzystanie ich jako siedzisk oraz zadaszanej sceny,
 - b) budynków:
 - jako zaplecza dla amfiteatru, a także związanych z obsługą plaży i kąpieliska z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu, z możliwością budowy bezpośrednio przy granicach z działkami nr 1010/1 i nr 1010/7,
 - służących turystyce wodnej w strefie 100 m wzdłuż linii brzegu jeziora,
 - c) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - d) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się:
- a) kąpielisko publiczne,
 - b) plażę publiczną,
 - c) sezonowe punkty handlowe,
 - d) ciąg pieszy - ścieżkę edukacyjną, łączącą fragmenty ciągów pieszych – ścieżek edukacyjnych wzdłuż jeziora wydzielonych na sąsiednich działkach,
 - e) pola biwakowe pod warunkiem umożliwienia dostępu do wody pitnej i kanalizacji sanitarnej,
 - f) place gier i zabaw,
 - g) boiska sportowe (np. boiska do gier, korty tenisowe itp.),
 - h) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
 - i) punkty obserwacyjne,
 - j) tablice informacyjne,
 - k) zieleń towarzyszącą,
 - l) sezonowe WC ekologiczne;
- 3) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;
- 3) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- 4) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;

- 5) zakaz, wymieniony w **pkt 4**, nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
- 7) należy stosować technologie i procesy nieuciążliwe dla środowiska przyrodniczego, w szczególności mało i bezodpadowe;
- 8) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 10) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 11) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 12) w całym obszarze planu należy stosować zieleń towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi (np. sosna, dąb, buk);
- 13) wszelkie prace związane z dostosowaniem terenu do pełnienia wyznaczonych funkcji, a także ewentualna wycinka drzew, powinny odbywać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 14) zainwestowanie terenu, niezależnie od jego charakteru i funkcji, należy dostosować do istniejącej rzeźby terenu;
- 15) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

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

- 1) dla stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej/Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków archeologicznych wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej jak na rysunku planu, w obrębie której zainwestowanie terenu wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych w obszarze planu na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren usług sportu i rekreacji lub komunikacji pieszej lub zieleni **US-KPP-Z** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo – handlowe, o których mowa w **ust. 2 pkt 2 lit. c**.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,04;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 2% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
 - a) budynków do II kondygnacji nadziemnych i do 8,0 m,
 - b) budowli - nie ogranicza się;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do 50 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100,0 m od linii brzegu jeziora tak, jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem **ust. 2 pkt 1 lit. b tiret drugie**;
- 7) powierzchnia rzutu pojedynczego budynku do 300 m²;
- 8) ograniczyć wykończenie elewacji budynków do cegły, drewna i tynku naturalnego w kolorze złamanej bieli – wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz klinkier;
- 7) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 35° do 52° kryte trzcina.

8. 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: nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią drogi publiczne wojewódzka nr 236 (Konarzyńki – Swornegacie – Brusy), tj. ulica Mestwina, i gminna nr 239020G (Swornegacie – Bachorze), tj. ulica Sosnowa, zapewnia przylegająca do obszaru planu droga gminna, tj. ulica Podgórna;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu drogi gminnej, tj. ulicy Podgórnej (działki nr 1008/5);
- 3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach obszaru planu z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., lub do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

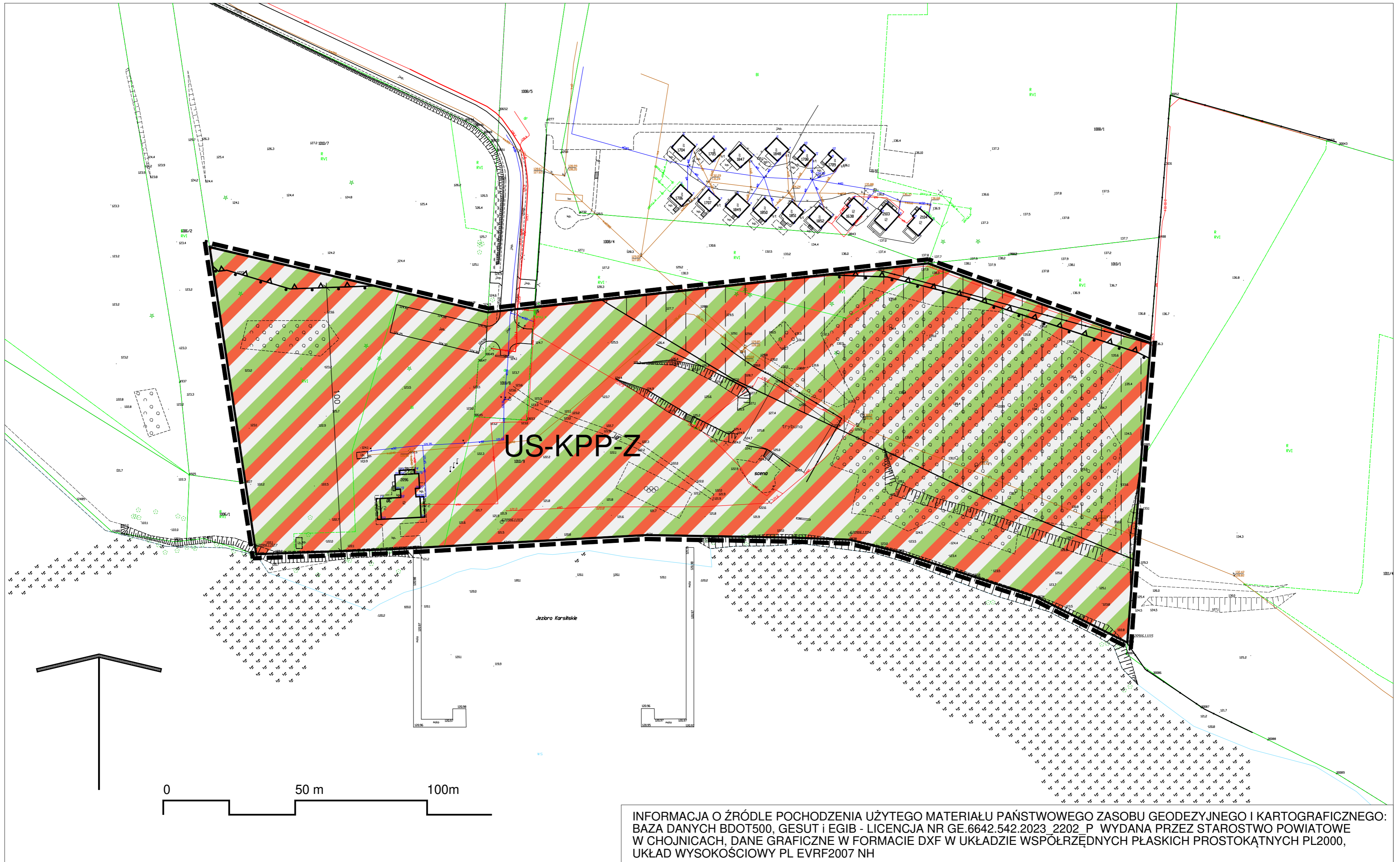
§ 7. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXXV/611/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05 października 2022 r. poz. 3615).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

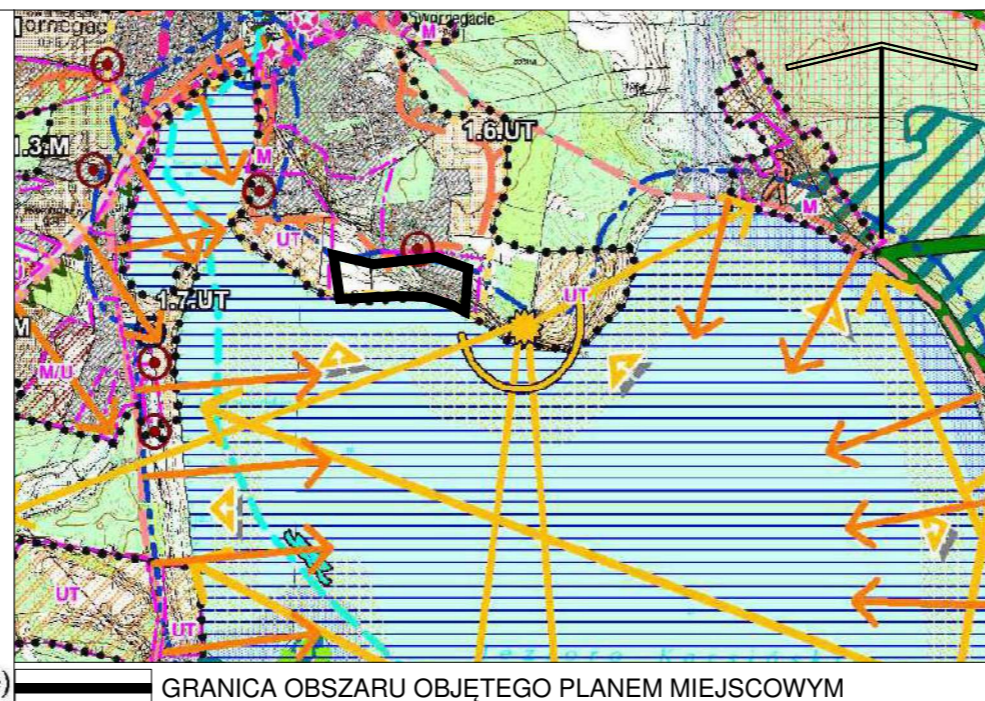
Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE

- STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**
granica stref funkcjonalno-przestrzennych
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
obszary zabudowane i zainwestowane
obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
M - zabudowa mieszkaniowa
UT - zabudowa usług turystyki, obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym:
- domy i ośrodki wczasowe, turystyczne
- plaże, kąpieliska
- zabudowa letniskowa
symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
granica obszaru zwartej zabudowy wsi określająca warunki zainwestowania, zgodnie z przepisami lokalnymi (§3 ust. 2, pkt 1, Rozp. Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15.05.2006 r. ws. Zaborskiego Parku Krajobrazowego)
- OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
Ochrona przyrody i środowiska
Park Narodowy Bory Tucholskie
Obszary Natura 2000:
- obszary mające znaczenie dla Wspólnoty
Ochrona środowiska kulturowego:
+ - obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
- LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**
Stanowiska archeologiczne:
- o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m
punkty ujęcia i kierunki widoku o wybitnej wartości
punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku
wodne platformy widokowe - do ochrony
przedpola ciągów widokowych - do ochrony
- OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA**
odległość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy
obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
Komunikacja, transport:
szlaki turystyczne piesze
turystyczny szlak wodny rz. Brdy
- POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
Obszary z obowiązującymi planami
granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
tereny zabudowy mieszkaniowej
tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
tereny zabudowy rekreacyjnej
Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp
obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA STREFY 100 M WZDŁUŻ LINII BRZEGU JEZIORA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB KOMUNIKACJI PIESZEJ LUB ZIELENI
- WYMIAROWANIE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST W GRANICACH: ZABORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO, OBSZARU NATURA 2000 "WIELKI SANDR BRDY" PLB220001 ORAZ W GRANICACH OTULINY PARKU NARODOWEGO "BORY TUCHOLSKIE".

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/860/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 23 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice.

W okresie **wyłożenia** projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 02 listopada 2023 r. do 30 listopada 2023 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 14 grudnia 2023 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/860/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 23 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/860/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 23 lutego 2024 r.

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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, uchwalonej uchwałą Nr LI/860/2024

Rady Gminy w Chojnicach z dnia 23 lutego 2024 r.

Uchwałą Nr XLII/715/2023 z dnia 30 marca 2023 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar działek gminnych nr 1010/8 i nr 1010/9 obręb geodezyjny Swornegacie gm. Chojnice o powierzchni 3,4785 ha, położony przy północnym brzegu Jeziora Karsińskiego.

W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXV/611/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 05 października 2022 r. poz. 3615). W oparciu o obowiązujące zapisy nie można jednak zrealizować na przedmiotowym terenie planowanych przez Gminę inwestycji.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „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., leży w granicach obszaru możliwego, docelowego zainwestowania.

Z uwagi na to, że zmiana obowiązującego planu dotyczy całego obszaru wskazanego na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/611/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 r., i stanowi niewielką modyfikację tekstu przyjętego już dokumentu polegającą na zwiększeniu intensywności zabudowy z 0,01 do 0,04 i powierzchni zabudowy z 1% do 2% powierzchni terenu, jest to zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w studium, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych, i plan nie narusza ustaleń studium.

Niezbędne było dostosowanie symbolu i nazwy terenu oraz oznaczeń graficznych na rysunku planu do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uzgodnienia i pozytywne opinie instytucji przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o artykuł 48 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na

środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), po uzgodnieniu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z dnia 07 czerwca 2023 r. znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.2.8.2023.PK.1 oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach pismem z dnia 19 czerwca 2023 r. znak: PSSE-NZ-9201-88/22/4/23 odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w **§ 6 ust. 2** oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w **§ 6 ust. 7**;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w **§ 6 ust. 2**, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w **§ 6 ust. 7**;

3)wymagania:

a)ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w **§ 6 ust. 3** oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w **§ 6 ust. 11**;

b)ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.);

c)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w **§ 6 ust. 5**;

d)ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w **§ 6 ust. 2**, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w **§ 6 ust. 7**, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w **§ 6 ust. 11**;

e)walorów ekonomicznych przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w **§ 6 ust. 2**, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w **§ 6 ust. 3**, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w **§ 6 ust. 7**, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w **§ 6 ust. 11**, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w **§ 6 ust. 13**;

f)prawa własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich - w okresie wyłożenia projektu planu

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 02 listopada 2023 r. do 30 listopada 2023 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 14 grudnia 2023 r., nie wniesiono żadnych uwag;

g)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h)potrzeb interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w **§ 6 ust. 11**;

i)potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w **§ 6 ust. 11**;

j)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - w oparciu o artykuł 48 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), po uzgodnieniu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z dnia 07 czerwca 2023 r. znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.2.8.2023.PK.1 oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach pismem z dnia 19 czerwca 2023 r. znak: PSSE-NZ-9201-88/22/4/23 odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

k)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

l)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w **§ 6 ust. 11 pkt 3**.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Ustalenie przeznaczenia terenu i warunków urbanistycznych w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego, związanych z dostosowaniem do aktualnych potrzeb gminy, pozwoli na rozwój planowanych inwestycji.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1)niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2)wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3)zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanymi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą **Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r.**, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie „Psia Góra” gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XXVIII/445/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 04 stycznia 2018 r. poz. 34), został ujęty w zestawieniu obowiązujących planów miejscowych, dla których przewidziano zmiany w przypadku utraty ich aktualności.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana zmiana stanowi niewielką modyfikację obowiązującego miejscowego planu, dostosowującą ustalenia planu do zmienionych potrzeb gminy.

W sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych podsumowano, że uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Chojnice, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości po faktycznym wykorzystaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie miejscowym z uwzględnieniem zwiększonych wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy w stosunku do ustalonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym.