



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20.01.2025 r.

Poz. 231

UCHWAŁA NR VI/95/2024 RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 20 grudnia 2024 r.

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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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 2022 r. 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 2017 r. zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020 r.

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 i numeryczne 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 obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 6) wskaźniku całkowitej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich naziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 7) strefie nadbrzeżnej- należy przez to rozumieć pas terenu z roślinnością nadbrzeżną o szerokości 5,0 m 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) symbol 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 – 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,
- 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 ochrony istniejących zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych siedliskowo przy urządzaniu zieleni,
- 7) nakaz zachowania na terenie IZN strefy nadbrzeżnej w stanie naturalnym,
- 8) nakaz zachowania na terenie IUS 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 IUS i IUT 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 (IUS), teren zieleni naturalnej (IZN) oraz tereny dróg dojazdowych (1KDD-2KDD) i tereny komunikacji pieszo-rowerowej (IKP), 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 V.

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 65⁰ do 90⁰,
- 3) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek 1500m².

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.

Szczegółne 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: 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 12,0mx12,0m.

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 i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR 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, 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, 3KR, 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 podstawowe przeznaczenia terenów;
- 4) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów nad istniejącym ciekami oraz przejść urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: istniejącym lub projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć indywidualnych;
- 9) nakaz zapewnienia wody do celów p.poż. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu lub rowów z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych do ponownego wykorzystania do celów gospodarczych;
- 12) odprowadzenie 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;
- 13) 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”;

- 14) dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 15) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) 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: 0,0-0,4,
 - 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 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 miejsc parkingowych,
 - c) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1200m².

§ 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**, 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-2ZN, 1RNL-3RNL, 1L- 30%;
- 2) dla terenu 1WS, 1KDD-2KDD, 1KR-3KR, 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

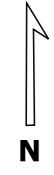
Józef Kołak

Dzielnik Urzędowy Województwa Pomorskiego

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU NAD JEZIOREM NIEDŹWIEDZIE W CHOJNICZKACH, GM. CHOJNICE

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000

0 50 100 m



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/95/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 grudnia 2024 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



- Granica obszaru objętego planem
- Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**
 - Park Narodowy Bory Tucholskie
 - ▨ otulina parku narodowego
 - ▨ granica parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK
- Obszary wyłączone z zabudowy oraz o istotnych ograniczeniach dla nowego zainwestowania**
 - ▨ korytarze ekologiczne łączące PNBT z obszarami cennymi przyrodniczo - ograniczenie zabudowy odległość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy
- Lokalne wartości i zasoby środowiskowe wskazane do ochrony na poziomie lokalnym:**
 - ▨ ekosystemy torfowisk
 - ▨ ekosystemy wodne
 - ▨ korytarze ekologiczne łączące PNBT z obszarami cennymi przyrodniczo
- Polityka planistyczna gminy**
 - ▨ granice terenów objętych obowiązującymi planami
 - ▨ szlaki turystyczne piesze

Oznaczenia obowiązujące

- ▭ granica obszaru objętego planem
- ▭ linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1US symbol terenów o tym samym przeznaczeniu
- ▭ nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie w metrach
- Przeznaczenie terenów**
 - US teren usług sportu i rekreacji
 - UT teren usług turystyki
 - RNR teren gruntów ornych oraz upraw
 - RNL teren łąk i pastwisk
 - L teren lasu
 - ZN teren zieleni naturalnej
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - KP teren komunikacji pieszo-rowerowej

Oznaczenia informacyjne

- ▭ granica Zaborskiego Parku Krajobrazowego

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 "Bory Tucholskie" PLB220009

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach otuliny Parku Narodowego Bory Tucholskie

RYSUNEK SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE CYFROWEJ
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000
Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W CHOJNICACH
W UKŁADZIE WSPÓRZĘDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/18
LICENCJA NR 6642.12.2022_2202_N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/95/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 grudnia 2024 r.

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

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1. I wyłożenie w dniach od 10.01.2024r. do 07.02.2024r. Dnia 18.01.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 27.02.2024r.

2. II wyłożenie w dniach od 29.08.2024 r. do 27.09.2024r. Dnia 11.09.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 18.10.2024r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rady Gminy w Chojnicach rozstrzyga co następuje:

I wyłożenie do publicznego wglądu

Uwaga nr 1- nie uwzględniono

Data wpływu uwagi

23-02-2024

Treść uwagi

Prośba o objęcie zmianami działek nr 103, 104, 113/2 obr. Chojniczki, w ramach równego traktowania wszystkich właścicieli. Planowane zmiany preferują wybranych właścicieli gruntów, co skłania do złożenia protest wobec planowanych przekształceń.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga

Uwaga dotyczy dz. nr 103, 104, 113/2 obr. Chojniczki, dla których ustala się przeznaczenie RNL.

Uzasadnienie

Działki nr 103, 104 znajdują się poza obszarem objętym opracowaniem- uwaga nieuwzględniona. Działka nr 113/2 znajduje się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego oraz obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009. Zgodnie ze Studium teren znajduje się poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i stanowi obszar przestrzeni chronionej (tereny rolne, leśne i wód otwartych) w strefie C2. Za uzasadnione uznano przeznaczenie działki na teren łąk i pastwisk jako gwarant realizacji aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz w odniesieniu do przedstawionych stanowisk instytucji realizujących obowiązek wynikający z art. 17 punkt 6 lit a i b oraz art.23 u.p.z.p. – opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych. Zarzut preferowania wybranych właścicieli gruntów jest nieuzasadniony, gdyż tereny różnią się obecnym zagospodarowaniem terenu lub określonym w obowiązującym wcześniej planie miejscowym, położeniem w obszarze korytarza ekologicznego PNBT, a w trakcie procedury instytucje opiniujące i uzgadniające wniosły odmienne uwagi.

Uwaga nr 2 - nie uwzględniono

Data wpływu uwagi

23-02-2024

Treść uwagi

Przyjęte w projekcie MPZP przeznaczenie terenu dla działek nr 93/2, nr 92/2, nr 111/2 oraz nr 114 stanowi przekroczenie władztwa planistycznego i nie znajduje uzasadnienia w polityce przestrzennej gminy wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Chojnice, a nadto stanowi przekroczenie zasady równości. Przeznaczenie UT stanowi niezgodność projektu MPZP ze Studium. Wnoszę o przeznaczenie ww. nieruchomości pod teren rolnictwa R- teren zabudowy związanej z rolnictwem (RZ)- teren zabudowy zagrodowej (RZM). Przyjęcie zakazu zabudowy przekracza władztwo planistyczne. Przeznaczenie terenu jako łąk i pastwisk oraz terenu zieleni naturalnej nie odpowiada aktualnemu sposobowi wykorzystania działek.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga

Uwaga dotyczy dz. nr 93/2, 92/2, 111/2 oraz 114 obr. Chojniczki, dla których ustala się przeznaczenie RNL, ZN, KP.

Uzasadnienie

Uwagę odnoszącą się do działki nr 92/2 częściowo uwzględniono, przyjmując możliwość wprowadzenia odmiennego od rolniczego sposobu użytkowania ze względu na położenie w granicach obowiązującego wcześniej planu miejscowego oraz w granicach możliwego docelowego zainwestowania wyznaczonego przez Studium. Skorygowany projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu.

Obszar wcześniej obowiązującego planu (tożsamy z projektowanymi terenami UT i US) jest częścią obszaru możliwego docelowego zainwestowania, a uwaga dotycząca niezgodności projektu MPZP ze Studium w zakresie przeznaczenia terenu pod UT jest nieprawidłowa. Wyznaczenie terenów łąk i pastwisk oraz zieleni naturalnej jest zgodne z wypisem i wyrysem z ewidencji gruntów i budynków.

Organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzenie ograniczenia. Źródłem ograniczeń w zabudowie działek nie jest uznaniowe, dowolne ustalanie przeznaczeń poszczególnych nieruchomości lub preferowanie wybranych właścicieli nieruchomości, a przepisy rangi ustawowej i akty prawa miejscowego wydane na ich podstawie, odnoszące się do specyfiki położenia ww. działek w obszarach o znaczących walorach przyrodniczych, mających znaczenie dla zachowania integralności korytarzy ekologicznych Parku Narodowego oraz wykonywania zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000. Uwzględniając powyższe, za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 93/2, 111/2, 114 na teren łąk i pastwisk oraz zieleni naturalnej jako gwarant realizacji aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz w odniesieniu do przedstawionych stanowisk instytucji realizujących obowiązek wynikający z art. 17 punkt 6 lit a i b oraz art.23 u.p.z.p. – opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną.

II wyłożenie do publicznego wglądu

Uwaga nr 1 – nie uwzględniono

Data wpływu uwagi

18-10-2024

Treść uwagi 1 pkt 1

Wnoszę o wyeliminowanie z treści projektu MPZP postanowienia § 5 ust. 1 pkt 5 nakazującego zachowanie istniejącego drzewostanu na obszarze objętym planem, jako sprzecznego z przepisami art. 83 i nast. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga 1 pkt 1

Uwaga dotyczy postanowień ogólnych dla całego planu

Uzasadnienie dotyczące uwagi 1 pkt 1

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000, dla którego zgodnie z art.33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000. Za istotne

uznano ochronę tego elementu środowiska przyrodniczego. Wprowadzono zapis „nakaz ochrony istniejących zadrzewień, zgodnie z przepisami odrębnymi”, który nie stoi w sprzeczności z przepisami art. 83 i nast. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Treść uwagi 1 pkt 2

Wnoszę o przeznaczenie całości drogi przebiegającej przez działki nr 92/2 i 93/2 pod teren komunikacji drogowej publicznej (KD), teren drogi dojazdowej (KDD). Oznaczenie i przeznaczenie terenów 1KP i 3KR jest niejednoznaczne, wewnętrznie sprzeczne i niezgodne z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Obecne brzmienie postanowienia § 11 ust. 1 projektu MPZP zalicza te drogi do „terenu komunikacji publicznej”. Powyższe jest źródłem wątpliwości, czy wskazane drogi są zgodnie z projektem MPZP zaliczane do kategorii gminnych dróg publicznych, czy do dróg wewnętrznych.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga 1 pkt 2

Uwaga dotyczy działek nr 92/2 i 93/2 obr. Chojniczki, dla których ustala się przeznaczenie RNL, UT, KP, KR, ZN.

Uzasadnienie dotyczące uwagi 1 pkt 2

Projektowane przeznaczenie terenu jest wyrazem polityki przestrzennej gminy i ma na celu ograniczenie ruchu samochodowego na obszarach wokół jeziora Niedźwiedzie oraz w granicach terenów leśnych Nadleśnictwa Ryteł. W związku z wątpliwościami interpretacyjnymi w § 11 ust. 1 wykreślono zapis „tereny komunikacji drogowej publicznej”, która stanowiła jedynie informację o nazwie klasy przeznaczenia terenu poziomu 2 dla drogi dojazdowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

Treść uwagi 1 pkt 3

Wnoszę o dodanie w § 14 pkt 1 projektu MPZP litery „e)” o treści „hoteli, apartoteli, pensjonatów oraz domów opieki i pomocy seniorom (Domów Spokojnej Starości)”, tj. o wyraźne dopuszczenie takiej zabudowy w MPZP. Nadto, wnoszę o zmianę parametru maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu usług turystyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT, wyznaczonego dla działki nr 92/2 na wartość 8,5 metra.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga 1 pkt 3

Uwaga dotyczy działki nr 92/2 obr. Chojniczki dla której ustala się przeznaczenie ZN, KP, KR, UT, RNL.

Uzasadnienie dotyczące uwagi 1 pkt 3

Projekt planu jednoznacznie określa przeznaczenie oraz określa rodzaj przedsięwzięć, które dopuszcza się w ramach przeznaczenia. Dla terenu 1UT dopuszcza się sezonowe usługi związane z obsługą ruchu turystycznego: gastronomii i sportu. Zabudowa usługowa w postaci hoteli, apartoteli, pensjonatów oraz domów opieki i pomocy seniorom nie mieści się w katalogu usług związanych z gastronomią i sportem i nie nosi cech usługi sezonowej. Powyższe ustalenia wynikają z uzyskanych w procedurze planistycznej wniosków, opinii i uzgodnień oraz konieczności doprowadzenia do zgodności ustaleń projektu planu z Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 31 marca 2015r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 oraz Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 czerwca 2022r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

Ustalony parametr maksymalnej wysokości zabudowy nawiązuje do zabudowy występującej w sąsiedztwie, ogranicza negatywny wpływ na walory krajobrazowe i zapobiega lokalizacji elementu dysharmonizującego ład przestrzenny.

Treść uwagi 1 pkt 4

W zakresie przeznaczenia działek nr 93/2, 111/2, i 114 i części działki 92/2, dla której projektuje się przeznaczenie 1RLN zarzucam przekroczenie władztwa planistycznego oraz wnoszę o przeznaczenie w MPZP działek nr 93/2, 111/2, i 114 oraz części działki 92/2 we wskazanym zakresie pod teren rolnictwa R – teren zabudowy związanej z rolnictwem (RZ) – teren zabudowy zagrodowej (RZM).

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga 1 pkt 4

Uwaga dotyczy działek nr 93/2, 111/2, 114 i części działki 92/2 obr. Chojniczki, dla których ustala się przeznaczenie RNL.

Uzasadnienie dotyczące uwagi 1 pkt 4

Wnioskowane działki znajdują się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009 oraz częściowo w obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego. Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązania poprzedzone zostały analizami obecnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów, ewidencji gruntów i budynków, zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, wniosków i uwag Dyrektora Parku Narodowego Bory Tucholskie oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, zapisów aktów prawnych w zakresie ochrony środowiska. Organom gminy przysługuje prawo władczego rozstrzygnięcia co do przeznaczenia terenu pod określone funkcje, nawet wbrew woli właścicieli gruntów objętych planem, przy czym przysługujące gminie władztwo planistyczne może być skutecznie zrealizowane, jeżeli jest uzasadnione interesem publicznym, który uzasadnia wprowadzanie ograniczenia. Źródłem ograniczeń w zabudowie działek nie jest uznaniowe, dowolne ustalanie przeznaczeń poszczególnych nieruchomości lub preferowanie wybranych właścicieli nieruchomości, a przepisy rangi ustawowej i akty prawa miejscowego wydane na ich podstawie, odnoszące się do specyfiki położenia ww. działek w obszarach o znaczących walorach przyrodniczych, mających znaczenie dla zachowania integralności korytarzy ekologicznych Parku Narodowego oraz wykonywania zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000. Uwzględniając powyższe, za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 93/2, 111/2, 114 na teren łąk i pastwisk oraz zieleni naturalnej jako gwarant realizacji aktów prawnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody oraz w odniesieniu do przedstawionych stanowisk instytucji realizujących obowiązek wynikający z art. 17 punkt 6 lit a i b oraz art.23 u.p.z.p. – opiniowanie i uzgadnianie projektów planów miejscowych. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kołak

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/95/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Niedźwiedzie w Chojniczках, 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.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz.1130) 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 2024 r. poz.609) zadania własne Gminy Chojnice.

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

- 1) rozbudowa sieci komunikacyjnej;
- 2) rozbudową sieci wodociągowej;
- 3) 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 2024 r. poz. 1530) 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 2024 r. poz. 266 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Józef Kołak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/95/2024
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 grudnia 2024 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