



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 18.07.2024 r.

Poz. 3217

### UCHWAŁA NR II/19/2024 RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 14 czerwca 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, 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.) 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. 609 z późn. zm.)

#### **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, gm. Chojnice - zwany dalej planem, w granicach określonych w uchwale Nr XXXI/549/2022 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) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do 12 stopni włącznie;
- 7) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 14,0 m - po 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w obu kierunkach w rzucie poziomym, w którym występują ograniczenia w swobodnym użytkowaniu nieruchomości wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) wskaźniku całkowitej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich naziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej.

§ 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 2-10 stanowią ustalenia ogólne i odnoszą się do całego obszaru objętego planem. Ustalenia zawarte w Rozdziale 11 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług– MNW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej– MNW;
- 3) teren zabudowy zagrodowej – RZM;
- 4) teren gruntów ornych oraz upraw– RNR;
- 5) teren łąk i pastwisk– RNL;

- 6) teren lasu– L;
- 7) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych– WS;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej–KR.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5.1 Na obszarze objętym planem budynki projektować równolegle lub prostopadle do najbliższej zlokalizowanej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem.

### **Rozdział 4.**

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

§ 6. 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) nakaz zachowania przepustowości i ciągłości istniejących rowów drenarskich, z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy lub kanalizacji,
- 3) nakaz ochrony istniejących drzew, wycinkę ograniczyć do niezbędnej dla realizacji inwestycji,
- 4) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń,
- 5) zakaz lokalizacji usług mogących powodować uciążliwości dla środowiska,
- 6) nakaz zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych siedliskowo przy urządzaniu zieleni towarzyszącej zabudowie.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 5.**

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

§ 7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Rozdział 6.**

**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**

§ 8. Realizować zgodnie z Rozdziałem 10- Ustalenia szczegółowe.

## **Rozdział 7.**

### **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**

§ 9. 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. 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.

4. 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 określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

## **Rozdział 8.**

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

§ 10. 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>0</sup> do 90<sup>0</sup>,
- 3) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenu MNW i MNW-U: 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu RZM: 2000m<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.

## **Rozdział 9.**

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

§ 11. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

2. W granicach planu oznaczono przebieg linii elektroenergetycznej SN 15kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14,0m (po 7,0m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów dla terenów przyległych do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

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

§ 12. 1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowi teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

2. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących dróg.

3. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i 3KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:

- 1) realizację jezdni;
- 2) realizację infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 4KR w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:

- 1) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych;
- 2) realizację infrastruktury technicznej.

5. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 2KR i 3KR ustala się szerokość w istniejących granicach działek ewidencyjnych zgodnie rysunkiem planu;

6. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 4KR ustala się szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

7. Powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym zapewniają drogi przebiegające w granicach planu: drogi wewnętrzne (ul. Leśna i dz.nr. 122) oraz położone poza planem: droga powiatowa (ul. Chojnicka), droga gminna (ul. Wiejska).

**§ 13.** 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) dopuszcza się lokalizację odpowiednich przejazdów nad istniejącymi rowami melioracyjnymi oraz przejść urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się ich rozbiórkę lub likwidację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nowoprojektowane sieci 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;
- 6) nakaz zasilania w energię elektryczną istniejącym i projektowanym systemem elektroenergetycznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zaopatrzenia 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) 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.
- 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**

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub usługowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zabudowy usługowej niepowodującej uciążliwości dla środowiska z zakresu handlu, usług rzemieślniczych, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, biurowych i administracji,
  - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
  - d) parkingów,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego lub o funkcji mieszkalno-usługowej na działce budowlanej,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
- 3) gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) geometria dachu:
    - budynków mieszkalnych i usługowych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
  - c) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych i usługowych – 10,0 m,
    - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
- 4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
  - a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 1 miejsca parkingowego na 5 zatrudnionych lub min. 2 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 miejsc parkingowych,
  - c) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej,
    - b) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,
    - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,08-0,5,
    - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
  - 3) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) geometria dachu:
      - budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
      - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
    - c) maksymalna wysokość:
      - budynków mieszkalnych – 10,0 m,
      - budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 6,0 m,
  - 4) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
    - a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie,
    - b) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży;
  - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000m<sup>2</sup>.
- § 16.** Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa. W ramach przeznaczenia dopuszcza się lokalizację:
    - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
    - b) budynków rolniczych, budowli rolniczych,
    - c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
    - d) dojazdów rolniczych,
    - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: w gospodarstwach o profilu hodowlanym chów i hodowlę ograniczyć do 5DJP;
  - 3) 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: 0,02-0,4,
    - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 60%;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) maksymalna liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne,

## b) geometria dachu:

- budynków mieszkalnych: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,
- budynków rolniczych, garażowych i gospodarczych oraz wiat: dach płaski lub dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 25° - 45°,

## c) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych- 10,0 m,
- budynków garażowych i gospodarczych oraz wiat – 12,0 m,
- budynków i budowli rolniczych- 12,0m,

## 7) liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:

- a) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie,
- b) miejsca parkingowe realizować w formie parkingów naziemnych lub w obrębie garaży.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000m<sup>2</sup>.

§ 17. Dla terenu gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR- 2RNR**, 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.

§ 18. Dla terenu łąk i pastwisk oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNL - 2RNL**, 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.

§ 19. Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN**, 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.

§ 20. 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.

§ 21. 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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

## 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 22. 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 1MNW-U, 1MNW, 1RZM, 1ZN, 1RNR-2RNR, 1RNL-2RNL, 1L- 30%;

## 2) dla terenu 1WS, 1KR- 4KR- 0%.



**Rozdział 11.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 24. W granicach obszaru objętego planem traci moc uchwała Nr XIV/223/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000r.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Józef Kołak**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/19/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM CHOJNICZKI GM. CHOJNICE

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1:1000



RYSUNEK SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE CYFROWEJ  
MAPY ZASADNICZEJ W SKALI 1:1000  
Z ZASOBU STAROSTWA POWIATOWEGO W CHOJNICACH  
W UKŁADZIE WSPÓLRZĘDNYCH ETRF2000-PL/CS2000/18  
LICENCJA NR 6642.14.2022\_2202\_N

## 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 z istotnych ograniczeń dla nowego zainwestowania
	korytarze ekologiczne łączące PNBT z obszarami cennymi przyrodniczo - ograniczenie zabudowy
	szlaki turystyczne piesze
	granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania
	dotychczasowe strefy ochrony konserwatorskiej

### Oznaczenia obowiązujące

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	numercja terenów o tym samym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	wymiarowanie w metrach

### przeznaczenie terenów

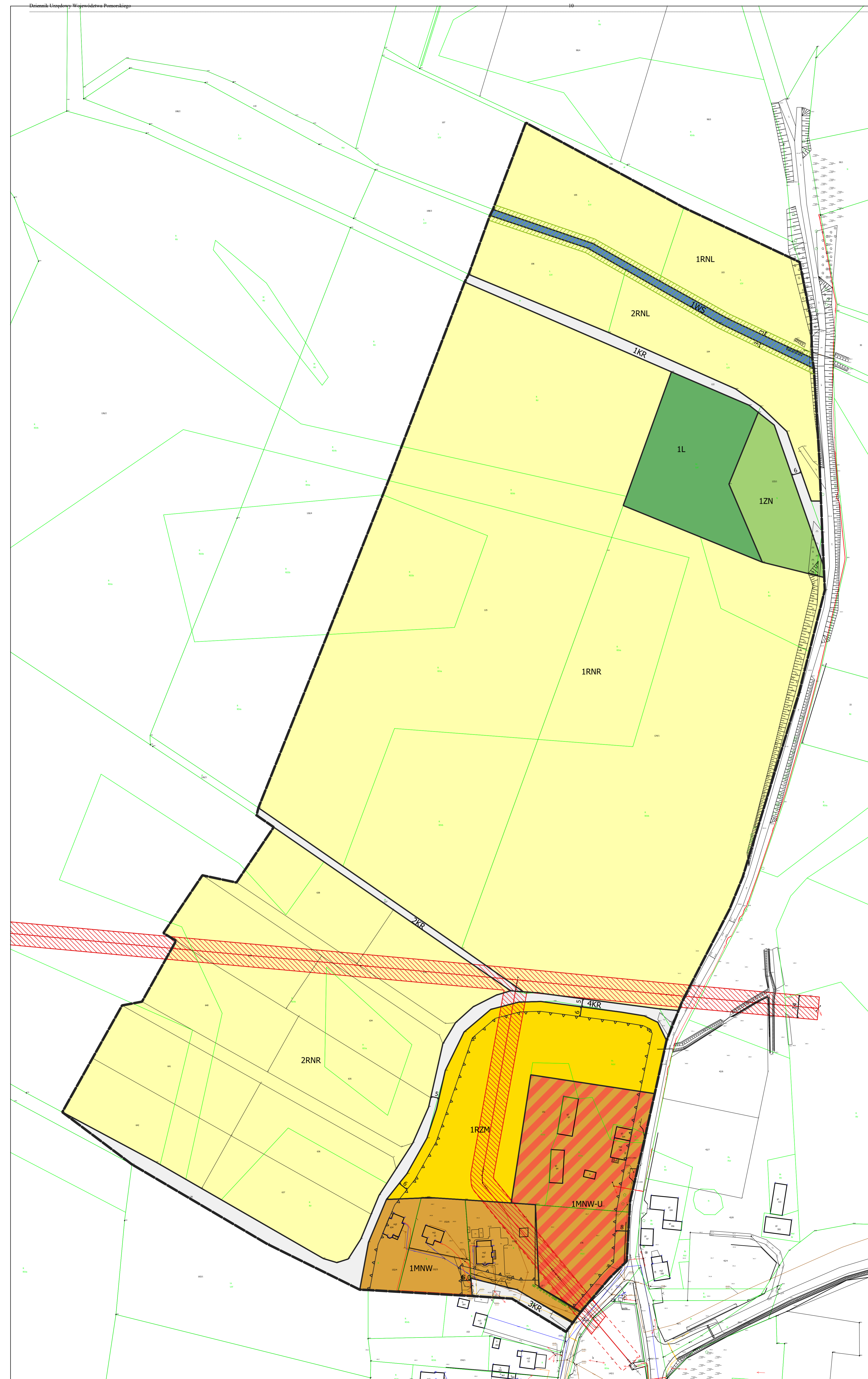
	MNW-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
	MNW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	RZM	teren zabudowy zagrodowej
	RNR	teren gruntów ornych oraz upraw
	RNL	teren łąk i pastwisk
	L	teren lasu
	ZN	teren zieleni naturalnej
	WS	teren wód powierzchniowych śródlądowych
	KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej

### Oznaczenia informacyjne

	paszy technologiczne od linii elektroenergetycznych
	linia elektroenergetyczna 15kV
	zalecana roślinność stanowiąca bufor oczyszczający wody spływające z pól uprawnych

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

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/19/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Chojniczki, 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:

**Uwaga nr 1**

**- Data wpływu uwagi**

23-02-2024

**- Treść uwagi**

Prośba o ujęcie planowanymi zmianami działek nr 103, 104, 113/2 obręb Chojniczki w ramach równego traktowania wszystkich właścicieli gruntów na danym terenie. Planowane zmiany referują wybranych właścicieli gruntów.

**- Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**

1 RNL, 2RNL

**- Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi**

Działka nr 113/2 zlokalizowana jest poza granicami planu miejscowego- uwaga niezasadna.

Wnioskowane działki znajdują się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego oraz obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009. Zgodnie ze Studium działki znajdują się poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i stanowią obszar przestrzeni chronionej (tereny rolne, leśne i wód otwartych) w strefie C2. Obszar przestrzeni chronionej, stanowi obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, a także z wykonywaniem zadań ochronnych Parku Narodowego „Bory Tucholskie” przewidzianych w Planie Ochrony PNBT oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych. Za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 103, 104 na tereny 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. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną. Zarzut preferowania wybranych właścicieli gruntów jest nieuzasadniony w świetle analizy terenów objętych planem. Tereny objęte planem miejscowym różnią się obecnym zagospodarowaniem terenu, położeniem względem zabudowań wsi Chojniczki, położeniem w wyznaczonych przez Studium strefach (C2 i D) oraz położeniem w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie i obszarze korytarza ekologicznego PNBT. Ponadto w trakcie procedury dla różnych terenów wniesiono odmienne uwagi przez instytucje opiniujące i uzgadniające. Złożone uwagi nie zostały uwzględnione.

**Uwaga nr 2**

**- Data wpływu uwagi**

23-02-2024

**- Treść uwagi**

Przyjęte w projekcie MPZP przeznaczenie terenu dla działek nr 123/1, 124/1, 125 obręb Chojniczki stanowi przekroczenie władztwa planistycznego i nie znajduje uzasadnienia w polityce przestrzennej gminy wyrażonej w Studium, stanowi przekroczenie zasady równości.

Projekt MPZP przewiduje na sąsiedniej nieruchomości (dz. nr 151) przeznaczenie terenu 1RZM, co wzbudza wątpliwości jako, że działki te położone są na tożsamym obszarze określonym w studium jako „obszar przestrzeni chronionej”. Organ w sposób uznaniowy i dowolny ustala dla działek wnioskodawcy przeznaczenie w postaci łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz upraw i zieleni naturalnej, przesądzając o braku możliwości ich zabudowania i jednocześnie ustala przeznaczenie w postaci zabudowy zagrodowej dla sąsiedniej działki.

Wnioskodawca wnosi o przeznaczenie ww. nieruchomości pod teren zabudowy zagrodowej.

Projektowane aktualnie przeznaczenie nieruchomości Wnioskodawcy nie znajduje żadnego uzasadnienia i jako takie stanowi o nadmiernej ingerencji organu planistycznego w sferę prawa własności.

Przewiduje teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN), co bezsprzecznie jest niezgodne z treścią Studium (dopuszcza się zabudowę zagrodową), nadto wskazuje, na przeznaczenie terenu na poziomie 3 jako teren łąk i pastwisk, gruntów ornych oraz upraw (RNR) oraz zieleni naturalnej (ZL), podczas gdy powyższe nie odpowiada aktualnemu sposobowi wykorzystywania ww. działek.

Brak jest analiz urbanistycznych, architektonicznych, krajobrazowych, widokowych, społecznych i gospodarczych, które wskazywałyby, że wnioskowane przeznaczenie naruszy ład przestrzenny.

Samodzielność gminy w zakresie uprawnienia do kształtowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może niweczyć praw jednostkowych (indywidualnych). Przyjęte w planie rozwiązania prawne winny być oparte na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Organ nie wyważył praw indywidualnych.

**- Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga**

1ZN, 1L, 1RNR

**- Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi**

Wnioskowane działki znajdują się w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego Parku Narodowego oraz obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB2200009. Zgodnie ze Studium znajdują się poza obszarem możliwego docelowego zainwestowania i stanowią obszar przestrzeni chronionej (tereny rolne, leśne i wód otwartych) w strefie C2. Obszar przestrzeni chronionej, stanowi obszar dotychczas niezabudowany i nie przeznaczony do zabudowy (za wyjątkiem zabudowy związanej z gospodarką rolną i leśną, infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, a także z wykonywaniem zadań ochronnych Parku Narodowego „Bory Tucholskie” przewidzianych w Planie Ochrony PNBT oraz funkcji specjalnych wskazanych w studium), na którym priorytetowym zadaniem jest ochrona walorów środowiska przyrodniczego oraz utrzymanie produkcyjnej funkcji lasów i gruntów rolnych.

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.

Wyznaczone tereny odpowiadają aktualnemu sposobowi wykorzystania działek i nie prowadzą do sytuacji spadku wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Źródłem ograniczeń w zabudowie działek nie jest uznaniowe, dowolne ustalanie przeznaczeń poszczególnych nieruchomości lub faworyzowanie losowych 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.

Plan miejscowy, jako akt z zakresu prawa miejscowego, mający swoje umocowanie w przepisach u.p.z.p., wykonuje ustalenia ustawowe w zakresie kształtowania polityki przestrzennej i przeznaczania

terenów na określone cele z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań – nie zachodzi sytuacja przekroczenia władztwa planistycznego. Uwzględniając powyższe, za uzasadnione uznano przeznaczenie działek nr 123/1, 124/1, 125 na tereny gruntów ornych, lasów i terenów 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. Przedstawione rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium i są zgodne z prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną. Przyrównywanie działek nr 123/1, 124/1 i 125 do działki nr 151 w kontekście przekraczania władztwa planistycznego jest nieprawidłowe i nieuzasadnione. Działki te różnią się obecnym zagospodarowaniem terenu, położeniem względem zabudowań wsi Chojniczki, położeniem w wyznaczonych przez Studium strefach (C2 i D) oraz położeniem w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszarze korytarza ekologicznego PNBT. Ponadto dla porównywanych nieruchomości w trakcie procedury wniesiono odmienne uwagi przez instytucje opiniujące i uzgadniające.

Złożone uwagi nie zostały uwzględnione.

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 10.01.2024 r. 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. r.

Przewodniczący Rady Gminy

**Józef Kołak**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/19/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach  
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu  
w obrębie geodezyjnym Chojniczki, 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 2024 r. poz. 609 z późn.) 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 (t.j. 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 2024 r. poz. 226).

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 II/19/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 14 czerwca 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**