

UCHWAŁA NR LIII/660/23
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553), Uchwały Nr XLIII/563/22 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice przyjętego uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach).

4. Przeznaczenie terenów:

- 1) U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) ZN-WS - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.

5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) nazwy ulic.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
- 6) oznaczeniach informacyjnych - należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

- 1) Zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania;
- 5) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 8) Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
 - a) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
 - b) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych,
 - c) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli,
 - d) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie;
- 2) Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się realizację dojazdów i dojść jako utwardzonych;
- 4) Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

- 3) Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek;
- 4) W terenie U-PP-PS zlokalizowany jest zbiornik wodny do zachowania z możliwością modernizacji i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę zbiornika z lokalizacją w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy z zachowaniem istniejącej powierzchni zbiornika lub większej;
- 5) Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 6) Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności;
- 7) Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 2) Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu;
- 3) W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową;
- 4) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć wodociągowa oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć,
 - c) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe,
 - d) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - e) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;
- 5) Odprowadzenie ścieków:
 - a) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się systemy kogeneracji,
 - e) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej,
 - f) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych,
 - g) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 8) Zaopatrzenie w ciepło: z istniejącego systemu ciepłowniczego, przy czym dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, w tym systemy kogeneracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) Zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - b) wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) W zakresie gospodarki odpadami:
- a) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów,
 - c) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - d) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

§ 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%;
- 2) Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U-PP-PS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) podstawowe - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzone, itp;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) usługi wyłącznie handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji, gastronomii,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- c) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się,
- b) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie na dachach budynków, przy czym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza linie rozgraniczające terenów;

4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska na każde 10 zatrudnionych osób,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce do parkowania,
- e) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy - nie więcej niż 13,0 m,
 - wysokość obiektów budowlanych (budowli) - nie więcej niż 20,0 m,
 - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dowolna, zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

§ 9. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1ZN-WS** ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, itp;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się realizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej,
- c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;

4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 0,5 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy - do 15% powierzchni działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko,

- minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia,

e) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,

f) gabaryty obiektów:

- wysokość zabudowy - nie więcej niż 4,0 m,

- geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dowolna, zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

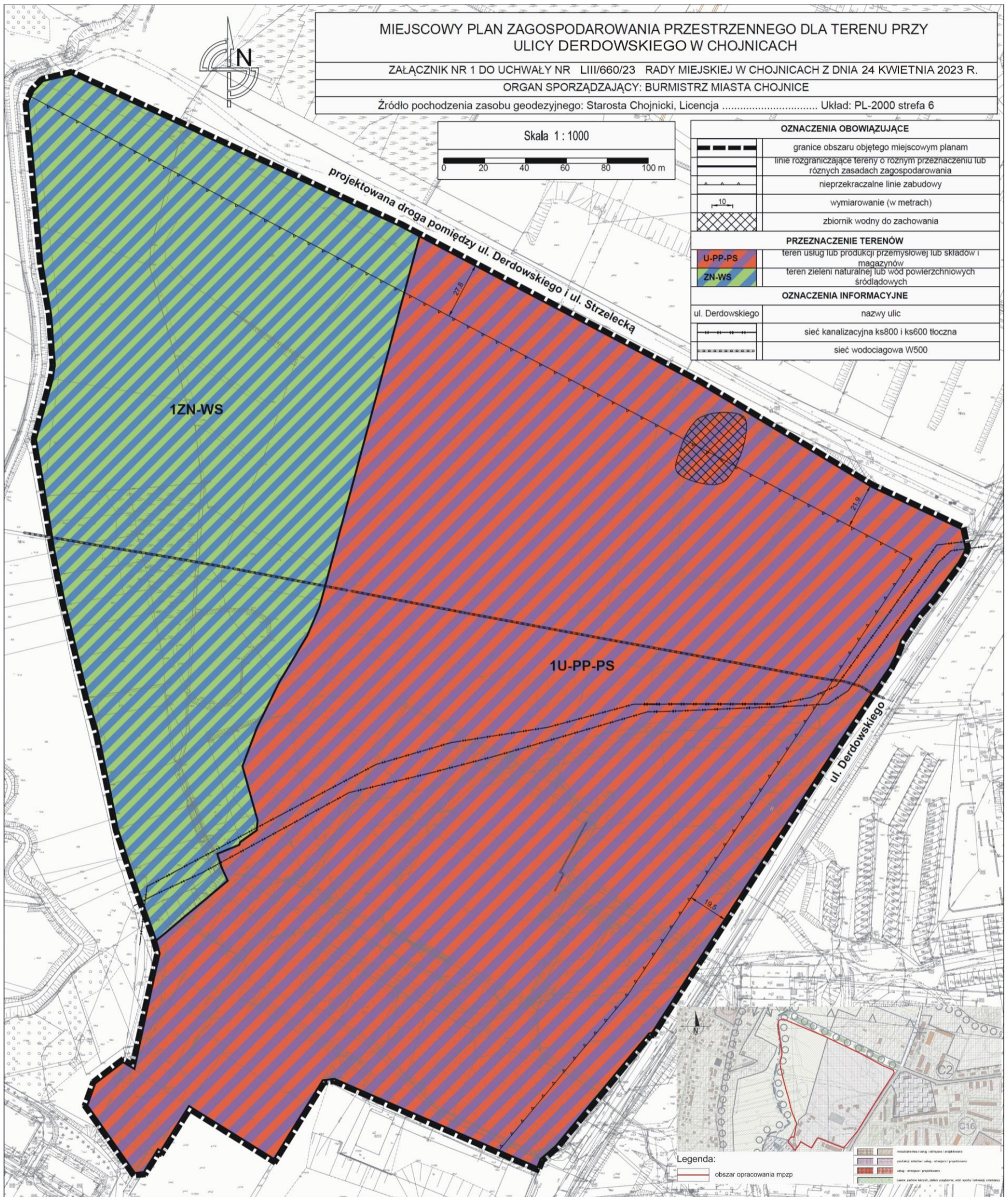
§ 10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zielen pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 4482), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały w obrębie, których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga



Chojnice, dnia 6 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach.

Na podstawie art. 17 pkt 11) i 12) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Burmistrz Miasta Chojnice rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) Burmistrz Miasta Chojnice przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2023 r. do 9 marca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnicach, Stary Rynek 1 oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 27 marca 2023 r. wniesiono 9 uwag. Ponadto wpłynęła 1 uwaga dnia 29 marca 2023 r., tj. 2 dni po wyznaczonym terminie do wnoszenia uwag.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.		
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	
1.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 481/31, 481/30, 481/28, 481/21, 481/20, 454/49, 454/48,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7,	a)w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywiście omyłkę pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano, b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków	-	-	-	-

		<p>powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej całe miasto, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, 	<p>479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku</p>	<p>478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p> <p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku</p>		<p>zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy.</p> <p>Należy również wskazać, iż zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), <p>zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,</p>		
		<p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>	<p>1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47.</p>	<p>przeznaczone są pod teren usług naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>		<p>a) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z</p>		

					<p>zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.” Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny,</p>		
		<p>b) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),</p>			<p>d) zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego,</p>	-	
		<p>c) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,</p>			<p>e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),</p>	-	
		<p>d) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,</p>			<p>f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalanego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach,</p>	-	

					<p>uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482),</p> <p>- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,</p>		
		e) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,	-	
		f) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,			h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,	-	
		g) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,			i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	

	h) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,				j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,	-	
	i) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11.2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,	-	
	j) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,				l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
	k) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,				m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	

	l) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,				n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
	m) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,				o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
	n) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,				p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-	
	o) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,				q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,	-	
	p) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).				r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-	

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10

2.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	a) w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłką pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,			
		b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.: - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej całe miasto, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych,	481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47	454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - IU-PP-PS . Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS .	-	b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy. Należy również wskazać, iż zarówno: - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,	-	
		c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,			-	c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu	-	

					<p>w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny.</p>		
		<p>d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),</p>			<p>d) zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”</p> <p>Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania.</p> <p>Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień</p>		

					i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego,		
	e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,			-	e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),	-	
	f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,			-	f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,	-	
	g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			-	g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,	-	
	h) ustalenie nieprzekraczalnych linii			-	h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów	-	

	<p>zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,</p>				<p>wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,</p>		
	<p>i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,</p>			-	<p>i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),</p>	-	
	<p>j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,</p>			-	<p>j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,</p>	-	
	<p>k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,</p>			-	<p>k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11. 2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200 -165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). <p>Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/</p>	-	

					63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,		
		l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,		-	l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,		-	m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
		n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,		-	n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
		o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,		-	o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,		-	p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-	
		q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,		-	q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób	-	

						dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.		
		r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).				r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.		

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10
3.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 481/1, 481/32, 481/29, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 481/1, 481/32, 481/29, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	a) w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywiście omyłkę pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,			
		b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.: - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej całe miasto,	481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41,	1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS .		b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy. Należy również wskazać, iż zarówno: - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych		

	<ul style="list-style-type: none"> - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, 	468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47.	451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS .		(1 130 m), zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,		
	c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,				<p>c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów. Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny,</p>		
	d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze,				<p>d) zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i</p>		

	<p>która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prosba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),</p>				<p>prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”</p> <p>Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego.</p>		
	<p>e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,</p>			-	<p>e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),</p>	-	
	<p>f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,</p>			-	<p>f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zielen pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), <p>opracowano analizy krajobrazowe, które były</p>	-	

					<p>konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku.</p>		
	g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			-	<p>g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,</p>	-	
	h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,			-	<p>h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,</p>	-	
	i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,			-	<p>i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),</p>	-	
	j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,			-	<p>j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje</p>	-	

					ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,		
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,			-	k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11.2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,	-	
	l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,			-	l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
	m)podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,			-	m) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego, w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
	n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,			-	n)zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
	o) brak określenia wpływu zmiany			-	o)niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	

		przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,						
		p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,			-	p)obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,		-
		q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,			-	q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,		-
		r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).			-	r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.		-

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10
4.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20,	a)w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału	-		

		469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29,	454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłką pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,			
	b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.: - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej całe miasto, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych,	481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS .	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS .	-	b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy. Należy również wskazać, iż zarówno: - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,	-	
	c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,	1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47.			c)zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez: 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku. Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów	-	

					<p>produkcyjnych, składów i magazynów. Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny,</p>		
		d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),			d)zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”	-	
		e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,			e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),	-	
		f) wskazanie konieczności opracowania			f) w ramach prac planistycznych zarówno nad	-	

	studium krajobrazowego,				<p>opracowaniem m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), <p>opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,</p>		
	g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,				<p>g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej</p> <ul style="list-style-type: none"> - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. <p>W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,</p>	-	
	h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,				<p>h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,</p>	-	

		<p>i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,</p>			<p>i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),</p>	-		
		<p>j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,</p>			<p>j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,</p>	-		
		<p>k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,</p>			<p>k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11. 2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200 -165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/ 63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,</p>	-		
		<p>l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej</p>			<p>l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,</p>	-		

	dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,						
	m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,				m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,		-
	n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,				n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,		-
	o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,				o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,		-
	p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,				p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,		-
	q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,				q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,		-
	r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań				r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.		-

		branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).						
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10
5.	27.03.2023	<p>a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej dużą część miasta, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, <p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich</p>	<p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p> <p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>	<p>a) w prognozie oddziaływania na środowisko w:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), <p>wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywiście omyłkę pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,</p>	-	-	-	-
						b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy. Należy również wskazać, iż zarówno:		
						- ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,		
						c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak	-	

		<p>terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>				<p>najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust. 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny.</p>		
		<p>d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o</p>				<p>d)zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy</p>	-	

	<p> dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),</p>			<p> ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego.</p>		
	<p> e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,</p>			<p> e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),</p>	-	
	<p> f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,</p>			<p> f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleń pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,</p>	-	
	<p> g) określenie w mpzp wymagań</p>			<p> g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu</p>	-	

	wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,				przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,		
	h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,				h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,	-	
	i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,				i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	
	j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,				j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,	-	
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem	-	

					<p>Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11. 2022.PK z dnia 24 października 2022 r.),</p> <p>- zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.).</p> <p>Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,</p>		
		l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,			l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,			m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
		n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,			n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
		o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prośba o udostępnienie analizy			o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	

	zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,						
	p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,					p)obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-
	q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,					q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,	-
	r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).					r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10
6.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21,	a) w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłkę pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,	-	-	-
		b) brak zgody na zmianę przeznaczenia	481/31, 481/30, 481/28,	1779/47, 482/6, 481/12, 481/21,	-	b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń	-	-

		<p>terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej dużą część miasta, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, 	<p>481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47.</p>	<p>454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p> <p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>		<p>studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy.</p> <p>Należy również wskazać, iż zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), <p>zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,</p>		
		<p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>				<p>d) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 4) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksplatacja instalacji powodująca</p>		

					wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.” Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny.		
	d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),				d)zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego.	-	
	e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,				e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),	-	
	f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,				f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalanego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę	-	

					<p>mieszkańców, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482),</p> <p>- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149),</p> <p>opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,</p>		
		g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,	-	
		h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,			h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,	-	
		i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i			i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	

	lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,						
	j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,				j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,	-	
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11. 2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,	-	
	l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,				l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
	m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu				m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	

		<p>i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,</p> <p>n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,</p> <p>o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,</p> <p>p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,</p> <p>q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,</p> <p>r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).</p>						
						n)zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
						o)niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
						p)obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-	
						q)zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,	-	
						r)nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-	

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały
-----	-------------------	-------------	--	--	---	--

							Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.			
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10		
7.	27.03.2023	<p>a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,</p> <p>b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej dużą część miasta, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, <p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>	<p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/21, 481/20, 454/49, 454/48, 479/7, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 482/3, 481/7, 481/27, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p> <p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>	<p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>	<p>a) w prognozie oddziaływania na środowisko w:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), <p>wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłką pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,</p>	<p>b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy.</p> <p>Należy również wskazać, iż zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), <p>zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,</p>	<p>c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on 			

					<p>dotrzymany.</p> <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploracja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny,</p>		
		d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów			<p>d)zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”</p> <p>Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem.</p>		

	mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),				Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego,		
	e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,				e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),	-	
	f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,				f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,	-	
	g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,				g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium	-	

					<p>uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,</p>		
	h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,				h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,	-	
	i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,				i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	
	j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,				j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,	-	
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k) zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: <ul style="list-style-type: none"> - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11.2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). 	-	

					Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,		
		l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,			l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,			m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
		n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,			n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
		o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prośba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,			o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i			p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości	-	

	rekreacyjne,				stanowi własność prywatną,		
	q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,				q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,	-	
	r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).				r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-	

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.	
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1	2	4	5	6	7	8	9	10
8.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	a) w prognozie oddziaływania na środowisko w: - pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłkę pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,	-	-	
		b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz	481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,	1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku	-	b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i	-	-

		<p>kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej dużą część miasta, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, 	<p>481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47.</p>	<p>przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p> <p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku</p>		<p>rekreacji, cmentarzy.</p> <p>Należy również wskazać, iż zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), <p>zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,</p>		
		<p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>		<p>przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>		<p>c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określi w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p>		

					Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny.		
	d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),				d) zgodnie z art. 3. ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.” Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania. Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego,	-	
	e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwetki miasta oraz ekspozycji,				e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),	-	
	f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,				f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482),	-	

					<p>- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149),</p> <p>opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,</p>		
		g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,	-	
		h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego,			h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korytarz ekologiczny i więzi hydrologiczne. Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,	-	
		i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,			i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	
		j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami			j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	-	

	ekologicznymi,				Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,		
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11.2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,	-	
	l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,				l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
	m)podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,				m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
	n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło				n)zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do	-	

		szuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,				powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,		
		o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prosba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,				o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,				p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-	
		q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,				q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania,	-	
		r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).				r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-	

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik do uchwały Nr LIII/660/23 z dnia 24 kwietnia 2023 r.		
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	
9.	27.03.2023	a) brak zgodności prognozy oddziaływania na środowisko z treścią projektu	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi:	Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 454/47, 456/1,	a) w prognozie oddziaływania na środowisko w:	-			-

		<p>planu miejscowego w kwestii dotyczącej określenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,</p>	<p>2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2, 454/47, 456/1, 456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 455/7, 481/33, 481/26, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29,</p>	<p>456/2, 473, 474, 475/4, 476/4, 477/3, 478/7, 479/6, 454/46, 455/8, 481/34, 481/24, 455/7, 481/33, 481/26, 481/17, 481/25, 455/5, 481/1, 481/32, 481/29, 481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 455/7, 481/33, 481/26, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3,</p>	<p>- pkt. 4. Charakterystyka ustaleń planu (s. 28), - pkt. 5.3. Wpływ na różnorodność biologiczną (s. 32), wskazano minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20 % działki budowlanej zgodny z ustaleniami projektu mpzp. Oczywistą omyłką pisarską z pkt. 5.8. Wpływ na krajobraz (s. 44) ww. prognozy środowiskowej skorygowano,</p>			
		<p>b) brak zgody na zmianę przeznaczenia terenów usługowych, zieleni, wód powierzchniowych i sportu na tereny produkcji przemysłowej w związku z lokalizacją planowanej zmiany terenu w sercu strefy mieszkalnej miasta i równorzędnie w krytycznym sąsiedztwie strefy mieszkalnej oraz kumulacji w tej części mieszkalnej miasta uciążliwych zakładów przemysłowych o znaczącym wpływie na środowisko, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zakładów mięsnych oraz ich obecnej rozbudowy, - ciepłowni obsługującej całe miasto, - zakładu mleczarskiego, - oczyszczalni ścieków, - ubojni zwierząt, - produkcji wyrobów betonowych, 	<p>481/31, 481/30, 481/28, 481/20, 454/49, 454/48, 479/8, 478/9, 477/5, 476/3, 475/3, 1779/40, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 482/1, 482/2, 482/3, 481/7, 481/27, 482/4, 481/16, 482/7, 481/14, 483/2, 1779/36, 1779/39, 1779/27, 1779/38, 1779/46, 1779/49, 1779/48, 483/4, 483/3, 1779/47, 482/6, 481/12, 481/21, 454/9, 455/3, 497/3, 479/7, 478/8, 1779/41, 468/4, 468/5, 444/5, 444/4, 440/4, 440/5, 441, 1778/1, 1778/8, 455/1, 440/2, 1779/17, 1779/13, 1779/14, 1779/44, 1779/43, 1779/42, 1779/46, 1779/45, 1779/47 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów - 1U-PP-PS.</p>	<p>Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 2304, 451/1, 451/2, 451/3, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 454/47, 456/1, 456/2, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 471, 472, 473 469/5, 468/3, 469/6, 470/2 w zakresie wniosku przeznaczone są pod teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych - 1ZN-WS.</p>	<p>-</p>	<p>b) projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym obszar opracowania wchodzi w skład strefy funkcjonalnej w obszarach działalności inwestycyjnej, istniejącej strefy produkcji, składów i usług oraz zieleni - lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy. Należy również wskazać, iż zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciepłownia (SEC) (15 m), - zakład mleczarski (290 m), - oczyszczalnia ścieków (1 600 m), - ubojnia zwierząt (1 350 m), - zakład produkcji wyrobów betonowych (1 130 m), <p>zlokalizowane są (zgodnie z odległościami podanymi w nawiasach) poza obszarem opracowania,</p>	<p>-</p>	
		<p>c) brak w projekcie mpzp wskazania terenów, które będą podlegać ochronie przed hałasem i dla jakich terenów muszą być zachowane akustyczne standardy jakości środowiska,</p>				<p>c) zgodnie z art. 112 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska - ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, w szczególności poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie, 2) zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany. <p>Ustawa wskazuje w art. 113 ust. 1 p.o.ś., że minister właściwy do spraw klimatu, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw zdrowia, określili w drodze rozporządzenia, dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku kierując się potrzebą zapewnienia należytej ochrony środowiska</p>	<p>-</p>	

					<p>przed hałasem oraz mając na uwadze przepisy prawa Unii Europejskiej odnoszące się do oceny i zarządzania poziomem hałasu w środowisku.</p> <p>Wskazane Rozporządzenie nie określa dopuszczalnych norm hałasu dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów.</p> <p>Tym samym w związku z brakiem klasyfikacji, plan nie ustala dopuszczalnych poziomów hałasu dla funkcji określonych w planie,</p> <p>Zaznaczyć należy, iż zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska art. 144 ust 2. „Eksplatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna, z zastrzeżeniem ust. 3, powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.”</p> <p>Oznacza to, że prowadzenie działalności dopuszczonej ustaleniami planu nie będzie mogło powodować przekroczenia standardów określonych przepisami odrębnymi poza tereny, do których inwestor będzie posiadał tytuł prawny,</p>		
		d) brak zgody na lokalizację przedsięwzięć przemysłowych o tak dużej kubaturze, która już w tej chwili jest kubaturowo i architektonicznie nie dopasowana do dzielnicy mieszkaniowej, panoramy na Dolinę i Lasek od strony ulicy Derdowskiego i do publicznych terenów zielonych kompleksu Doliny Jarcewskiej i Lasku Miejskiego. Dlatego też prośba o dodanie zapisów w mpzp regulujących oddziaływanie architektury, w szczególności jej usytuowania w kontekście istniejących aspektów i warunków otoczenia, zasad projektowania wpisującego budynki przemysłowe w krajobraz terenów mieszkalnych oraz zielonych i leśnych (publicznych, rekreacyjnych i wypoczynkowych),			<p>d)zgodnie z art. 3 ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.”</p> <p>Wnoszący uwagę nie sprecyzował co należy rozumieć przez pojęcie kubaturowego i architektonicznego niedopasowania.</p> <p>Sformułowania takie są bowiem subiektywnym i indywidualnym odczuciem. Tut. organ zobowiązany jest do kształtowania przestrzeni zgodnie ze studium oraz przepisami odrębnymi. Projekt planu nie narusza ustaleń studium oraz przepisów odrębnych, czego potwierdzeniem jest uzyskanie pozytywnych uzgodnień i opinii w procesie sporządzania planu miejscowego,</p>		

		e) dodanie informacji w mpzp, iż teren opracowania objęty jest ochroną konserwatorską historycznej średniowiecznej panoramy i sylwety miasta oraz ekspozycji,			e) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. i),		-	
		f) wskazanie konieczności opracowania studium krajobrazowego,			f) w ramach prac planistycznych zarówno nad opracowaniem m.in.: - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleń pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r., poz. 4482), - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXIII/244/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 19 września 2016 r., poz. 3149), opracowano analizy krajobrazowe, które były konsultowane i uzgadniane m.in. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Również w ramach przeprowadzonych wizji w terenie uczestniczył Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku,		-	
		g) określenie w mpzp wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,			g) zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar przestrzeni publicznej - to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno - przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W granicach planu nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy,		-	
		h) ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich terenów, dla których na mapie taka linia nie została wyznaczona, ponieważ Dolina			h) wnioskodawca nie określił dla jakich terenów wg. niego linia zabudowy winna być określona i w jaki sposób brak linii zabudowy ma wpływ na korzyść ekologiczny i więzi hydrologiczne.		-	

	Strugi Jarcewskiej spełnia rolę korytarza ekologicznego prowadzącego do Jeziora Charzykowskiego oraz jej płytkie wody gruntowe pozostają w bezpośredniej więzi hydraulicznej z ekosystemami parku narodowego.				Nadmienić należy, że linie zabudowy zostały wyznaczone w stosownej odległości od pasów drogowych,		
	i) ustalenie w mpzp szerokiej strefy buforowej zieleni wokół całości terenów, składającej się m.in. z linii wysokich liściastych drzew, gęsto posadzonych wzdłuż całości terenów oraz tak zaprojektowanych w buforze by stanowiły ograniczenie części istniejącej publicznej zieleni i lasu kompleksu publicznego Dolina Strugi Jarcewskiej - Struga Jarcewska - Lasek Miejski,				i) uwaga sprzeczna z uwagą określoną w lit. e),	-	
	j) określenie w planie miejscowym dopuszczalnych rodzajów ogrodzenia terenu zgodnych z funkcjami ekologicznymi,				j) brak możliwości uregulowania przedmiotowego zagadnienia w uchwale dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą art. 37a. ust 1, rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Zagadnienie obejmujące dopuszczalne rodzaje ogrodzeń winno zatem być określone w odrębnej uchwale,	-	
	k) brak w prognozie środowiskowej terminów prowadzenia obserwacji i inwentaryzacji rozpoznania fauny i awifauny,				k)zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu mpzp terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach został: - uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku (uzgodnienie RDOŚ-Gd WZP.411.2.11. 2022.PK z dnia 24 października 2022 r.), - zaopiniowany pozytywnie przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach (opinia PSSE-NZ-9200-165/51/4/22 z dnia 17 października 2022 r.). Ponadto należy wskazać, iż zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku (opinia: RDOŚ-Gd-WZP. 410. 2. 32.2022.PK.1 z dnia 16 stycznia 2023 r.) jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach (opinia: PSSE-NZ-9200-199/63/4/22 z dnia 12 grudnia 2022 r.) oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku (opinia: ONS.9022.4.384.2022.WR z	-	

					dnia 21 grudnia 2022 r.) zaopiniowali pozytywnie projekt mpzp oraz prognozę oddziaływania na środowisko,		
		l) konfliktujące ze sobą stwierdzenia zawarte w prognozie środowiskowej dotyczące zmiany dotychczasowej funkcji i uszczuplenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej,			l) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		m) podanie/wskazanie/wyszczególnienie (form) ochrony przyrody: wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, powietrza, hałasu i wpływu na ludzi, wskazanych w prognozie środowiskowej, a ujętych w projekcie planu miejscowego,			m) w terenie nie występują prawne formy ochrony przyrody,	-	
		n) wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustalenia nie zanieczyszczania przez światło sztuczne w związku z położeniem terenu w kompleksie Doliny Strugi Jarcewskiej i Lasku Miejskiego oraz w panoramie chronionej,			n) zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska emisja to wprowadzane bezpośrednio lub pośrednio, w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi: - substancje, - energie, takie jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne. Zgodnie z powyższą definicją „światło sztuczne” nie zalicza się do zanieczyszczeń wprowadzanych do środowiska,	-	
		o) brak określenia wpływu zmiany przeznaczenia terenów obecnie niezabudowanych (łąk, pastwisk) na tereny przemysłowe. Tym bardziej, że w sąsiedztwie wspomnianego obszaru zlokalizowany jest ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.). Dlatego też prośba o udostępnienie analizy zmian i określenie wpływu zmiany przeznaczenia terenów,			o) niezrozumiała uwaga do planu miejscowego,	-	
		p) zarówno sporządzenie planu miejscowego pod kątem budowy obwodnicy jak i przy granicy Lasku Miejskiego zlikwiduje jego część i w całości jego walory wypoczynkowe i rekreacyjne,			p) obszar opracowania nie obejmuje i nie graniczy z terenami Lasku Miejskiego. Również plan miejscowy nie jest sporządzany pod kątem budowy obwodnicy. Warto podkreślić, iż teren objęty ustaleniami mpzp niemalże w całości stanowi własność prywatną,	-	
		q) projekt planu zmienia przeznaczenie zamieszkanego terenu mieszkalnego posesji zlokalizowanej przy ulicy Derdowskiego 15 na teren przemysłowy,			q) zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego	-	

					zagospodarowania,		
		r) wymóg wprowadzenia do projektu planu miejscowego informacji i postanowień, które odnoszą się do ochrony korytarza przewietrzającego miasto wg modeli i opracowań branżowych ze względu na bardzo bliskie sąsiedztwo ZEC (SEC CHOJNICE SP Z O. O.).			r) nie podano na jakie opracowania branżowe wnioskodawca się powołuje i jaki wpływ mają mieć one na ustalenia planu.	-	

Załączniki: zbiór uwag zamieszczonych w wykazie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szłanga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/660/23
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 24 kwietnia 2023 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/660/23

Rady Miejskiej w Chojnicach

z dnia 24 kwietnia 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15. ust 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji	
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)</p>	<p>Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1</p>	<p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki ewidencyjne położone przy ulicy Derdowskiego, w północnej części miasta Chojnice, o powierzchni ok. 15 ha. Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleń pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 z dnia 28 października 2013 roku. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było zapewnienie ładu przestrzennego poprzez określenie szczegółowych parametrów zabudowy w projekcie dokumentu.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego Uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy z uwzględnieniem planowanego zagospodarowania, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą.</p>
		<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe.</p>	<p>Obecnie w obszarze opracowania znajdują się głównie budynki przemysłowe oraz tereny niezabudowane. Na obszarze objętym planem uwzględniono strefę ochrony konserwatorskiej panoramy i ekspozycji sylwety miasta historycznego. W wyniku realizacji zapisów planu na przeważającej powierzchni zostanie dopuszczony teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów o wysokości zabudowy nie więcej niż 13,0 m, oraz o wysokości obiektów budowlanych (budowli) nie większej niż 20,0 m, z zachowaniem minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej oraz teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych. Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych planem jak i na terenach sąsiednich.</p>
		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.</p>	<p>W planie ustalono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy odnosząc się priorytetowo do zagadnień ochrony środowiska przyrodniczego. Dla terenów oznaczonych symbolem 1U-PP-PS dopuszczono lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a więc planowane inwestycje wymagają przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.</p>

		<p>Obszar objęty MPZP znajduje się poza obszarami poddanymi ochronie prawnej z tytułu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).</p> <p>W obszarze opracowanie nie występują obiekty związane z gospodarką wodną.</p> <p>W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan określa:</p> <p>1. Zaopatrzenie w wodę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć wodociągowa oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć; 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe; 4) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej; 5) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych. <p>2. Odprowadzenie ścieków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej. <p>3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</p>	<p>Obszar objęty MPZP znajduje się poza obszarami poddanymi ochronie prawnej z tytułu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).</p> <p>W obszarze opracowanie nie występują obiekty związane z gospodarką wodną.</p> <p>W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan określa:</p> <p>1. Zaopatrzenie w wodę:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć wodociągowa oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć; 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe; 4) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej; 5) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych. <p>2. Odprowadzenie ścieków:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej. <p>3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</p>
	<p>Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia strefę ochrony konserwatorskiej panoramy i ekspozycji sylwety miasta historycznego oraz dwa punkty widokowe, znajdujące się poza obszarem opracowania przy ulicy Strzeleckiej.</p>	
	<p>Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.</p>	<p>W granicach opracowanie nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów które</p>	

		zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.
	Walory ekonomiczne przestrzeni.	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, tereny niezabudowane oraz istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie - w granicach administracyjnych miasta w sąsiedztwie terenów zabudowy z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura - sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów. Teren wolny od zabudowy - możliwość racjonalnego, zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju, zagospodarowania terenu.
	Prawo własności.	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.
	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
	Potrzeby interesu publicznego.	Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych. W wyniku realizacji planu nastąpi podniesienie standardów życia mieszkańców na tym obszarze, z zachowaniem najwartościowszych elementów krajobrazu.
	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	W planie ustalono ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej. Działania inwestycyjne ograniczą się do realizacji infrastruktury towarzyszącej, niezbędnej do obsługi projektowanych terenów zabudowy usługowej (komunikacja oraz zaopatrzenie w media). Dodatkowo dopuszczono realizację instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie na dachach budynków, przy czym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza linie rozgraniczające terenów.
	Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), dnia 6 października 2022 r. ogłoszono w prasie, zamieszczono na stronie internetowej miasta Chojnice oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Chojnice, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta Chojnice, w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego.

	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	<p>Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.</p> <p>Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.</p> <p>Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.</p> <p>Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) 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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia</p>	<p>Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.</p> <p>Planowana zabudowa zlokalizowana jest w przy ulicy Derdowskiego, w północnej części miasta Chojnice. W sąsiedztwie obszaru objętego planem, zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej.</p> <p>Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.</p> <p>Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).</p>

		telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.)	Pkt 2	<p>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta Chojnice w 2018 r. Zgodnie z art. 32., ust 2, Burmistrz Miasta Chojnice przekazał Radzie Miejskiej w Chojnicach wyniki analizy. Rada Miejska w Chojnicach podjęła uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy:</p> <p>- Uchwała Nr XLVIII/571/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 1 października 2018 r. sprawie aktualności Stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w mieście Chojnice.</p> <p>Część terenu opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który został uznany za aktualny. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zakłada konieczność opracowania nowych planów oraz zmian w planach obowiązujących sukcesywnie w miarę składania wniosków i oceny ich pilności, społecznego lub ekonomicznego znaczenia, ale niepowodujących istotnych korekt w zakresie ustalonych funkcji.</p> <p>Uznaje się, iż zmiana planu miejscowego jest zgodna z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Chojnice.</p>	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

Przewodniczący Rady Miejskiej

Antoni Szlanga