

**UCHWAŁA NR XXVII/327/2012
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 29 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów
geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcín**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 21, poz. 679, Nr 134, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647)

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcín, gm. Chojnice, obejmujący teren o powierzchni ok. 261 ha, w granicach określonych na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt 1.

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne**

§ 2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 ;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający przepisy ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
 - a) Rozdział I zawierający ustalenia dotyczące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) Rozdział II zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) Rozdział III zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) Rozdział IV zawierający ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) Rozdział V zawierający ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) Rozdział VI zawierający ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- g) Rozdział VII zawierający ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - h) Rozdział VIII zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków podziału oraz scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - i) Rozdział IX zawierający ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - j) Rozdział X zawierający ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - k) Rozdział XI zawierający ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
 - l) Rozdział XIII zawierający ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 pkt 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Chojnicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które przeważa na danym terenie;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;
- 5) **elektrowni wiatrowej** (farmie wiatrowej) – rozumie się przez to obiekt infrastruktury technicznej energetyki stanowiący całość techniczno-użytkową składającą się z budowli, tj. fundamentu i wieży nośnej, urządzenia prądotwórczego przetwarzającego energię mechaniczną wiatru na energię elektryczną, wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną i sieciami uzbrojenia terenu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku oraz obiektów budowlanych, w tym nośników reklamowych. Zewnętrznej ściany budynku oraz obiektu budowlanego nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony, łopaty wirnika elektrowni wiatrowych i inne podobne elementy bryły budynku i budowli;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrzysie z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków lub budowli określoną w metrach, przy czym wysokość dla budynków należy liczyć od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu budynku lub do najwyższego elementu jego bryły; a dla budowli od poziomu terenu w miejscu posadowienia budowli do najwyższego elementu budowli;
- 10) **szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć szerokość działki budowlanej mierzoną od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd lub wejście na działkę;

- 11) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną - nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, o powierzchni ustalonej w planie, lecz nie większej niż 5,0 m²; przeznaczone do eksponowania reklamy; nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, czy też elementem systemu informacyjnego gminy. W planie ustala się rozróżnieniami nośniki reklamowe wolnostojące i nośniki reklamowe na budynkach;
- 12) **wielkopowierzchniowym nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni eksponującej reklamę powyżej 5,0 m²;
- 13) **szyldzie** – należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;
- 14) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji komunikacyjnej, samorządowej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 15) **drogach polnych** – należy przez to rozumieć drogi niewyznaczone na rysunku planu, służące do obsługi terenów rolniczych R i znajdujące się w obrębie tych terenów, niebędące drogami publicznymi i wewnętrznymi;
- 16) **objektach nadawczo – odbiorczych telekomunikacji** – należy przez to rozumieć obiekty służące do nadawania, odbioru lub transmisji informacji za pomocą fal radiowych, optycznych lub innych środków wykorzystujących energię elektromagnetyczną takie, jak stacje bazowe telefonii komórkowej, nadajniki telewizyjne, radiostacje, anteny telewizyjne i satelitarne, a także obiekty do nich podobne;
- 17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz plany ochrony przestrzennych form ochrony przyrody;
- 18) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan istniejący na dzień uchwalenia planu.

§ 5. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z Uchwały Nr XIII/127/2011 Rady Gminy w Chojnicach, z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcin.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o których mowa w § 2 ust. 1.

4. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu zgodnie z konkretnym paragrafem.

§ 6. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) podstawowe przeznaczenia poszczególnych terenów oznaczone odpowiednim symbolem i numerem porządkowym;
- 5) granica stref oddziaływania siłowni wiatrowych z zakazem zabudowy;
- 6) szpalery drzew.

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. 1. Obszar planu obejmuje łącznie 24 tereny, w tym:

- 1) 13 terenów oznaczonych numerami porządkowymi od 1 do 13; i następującymi symbolami literowymi oznaczającymi przeznaczenie terenów:
 - a) **EW** – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - b) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,

- c) **R** – tereny rolnicze,
- 2) 11 tereny komunikacji oznaczonych numerami porządkowymi od 1 do 11; i następującymi symbolami literowymi:
 - a) **KDZ** – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej,
 - b) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych ustala się:

- a) zakaz sytuowania nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej,
- b) zakaz lokalizowania reklam emitujących zmienne światło, m.in. typu LED skierowanych częścią ekspozycyjną w kierunku dróg publicznych oraz okien w obiektach mieszkalnych,
- c) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych nośników reklamowych,
- d) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na następujących zasadach:
 - łączna powierzchnia części ekspozycyjnej nie może być większa niż 2,0 m², mierzone po obrysie zewnętrznym,
 - nośnik reklamowy, tablica reklamowa oraz szyld mogą być mocowane jedynie do ogrodzeń lub elewacji budynków, w sposób nie zmieniający lub nie zakrywający detalu architektonicznego oraz okien,
 - nośnik reklamowy dotyczy prowadzonej działalności na terenie działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych,
- e) dopuszcza się lokalizację reklam remontowo – budowlanych i tablic informacyjnych.

2. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w Dziale II uchwały.

3. Na terenach oznaczonych symbolem **RM** ustala się:

- a) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych od strony dróg publicznych,
- b) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych i obiektów podlegających przebudowie oraz modernizacji,
- c) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości,
- d) nakaz wykończenia elewacji w nowych oraz podlegających przebudowie i modernizacji budynkach, materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (klinkier), drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.

4. Na terenach oznaczonych symbolem **EW** ustala się:

- a) nakaz realizacji ujednoczonego typu poszczególnych siłowni wiatrowych dla całego obszaru objętego planem,
- b) nakaz stosowania jednolitej, neutralnej kolorystyki wież i skrzydeł poszczególnych siłowni wiatrowych oraz matowej powierzchni niepowodującej refleksów świetlnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na obszarze planu ustala się:

- 1) konieczność zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa;

- 2) zachowanie istniejących terenów zieleni, cennych zbiorowisk roślinnych, zieleni wysokiej oraz szpalerów drzew wzdłuż ciągów komunikacyjnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki w miejscach skrzyżowań z projektowanymi drogami;
- 3) zachowanie istniejących wód śródlądowych, w tym oczek wodnych, bezodpływowych zagłębień terenu, urządzenia melioracji podstawowej i szczegółowej. Dopuszcza się skanalizowanie istniejących rowów lub ich przebudowę w przypadku wystąpienia kolizji z projektowanym zainwestowaniem;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 5) selektywne gromadzenie warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów oraz z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką.

2. Na obszarze planu obowiązuje zakaz:

- 1) prowadzenia prac trwale i niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie, stosunki gruntowo – wodne;
- 2) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód otwartych melioracji drenarskich i gruntu;
- 3) zmiany rzeźby terenu, przy czym zmiany na skutek prowadzonych prac budowlanych związanych z budową siłowni wiatrowych, należy przywrócić do stanu pierwotnego, z wyłączeniem terenów objętych zainwestowaniem;
- 4) stosowania paliw węglowych do celów grzewczych w nowopowstających budynkach.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. W przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemną zobowiązane zabezpieczyć znalezisko, wstrzymać wszelkie prace mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić właściwy organ ochrony zabytków.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu są tereny położone w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL**.

2. W liniach rozgraniczających ww. terenów, obowiązuje zakaz:

- a) zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) lokalizowania ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenie elementów detalu urbanistycznego takich jak: pachołki, słupki, pojemniki na rośliny, a także elementów zagospodarowania parkingów czy systemów barierek i ogrodzeń poprawiających bezpieczeństwo wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

3. W liniach rozgraniczających ww. terenów dopuszcza się:

- a) realizację dróg rowerowych oraz ciągów pieszych i pieszo – rowerowych,
- b) lokalizację obiektów małej architektury związanych z funkcjonowaniem danego terenu oraz tablic informacyjnych w sposób nieograniczający ruchu pieszych i pojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających ww. terenów ustala się nakaz zachowania spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: latarnie i obiekty małej architektury.

5. Na terenach komunikacji oznaczonych symbolem **KDW** ustala się zapewnienie ogólnego dostępu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale II uchwały.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Nie dotyczy.

Rozdział 8.

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

§ 14. Nie ustala się.

Rozdział 9.

Szczegółowe warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Dziale II niniejszej uchwały.

2. Na obszarze objętym planem ustala się strefy oddziaływania siłowni wiatrowych z zakazem zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt.

3. Na obszarze objętym planem ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznych strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których ustala się zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt.

4. Ustala się lokalizację wież elektrowni wiatrowych wyłącznie na terenach EW przy czym zasięg łopat może wykraczać poza tereny oznaczone symbolem EW na przyległe tereny.

5. Na obszarze objętym planem ustala się wzdłuż istniejącego gazociągu DN150 strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

6. Na terenie stref technicznych gazociągu DN150 (6,3 MPa), o którym mowa w ust. 5 dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia i dróg wyłącznie jako skrzyżowania z gazociągiem z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających bezpieczeństwo funkcjonowania gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ponadto w granicach obszaru opracowania obowiązuje zakaz:

- a) zalesiania terenów oznaczonych symbolem **R**, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 2,
- b) lokalizacji obiektów mogących wpłynąć na przekroczenie dopuszczalnych prawem poziomów hałasu na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) obsadzania terenów oznaczonych symbolem **KDZ**, **KDL** oraz **KDW** zielenią wysoką.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Dostępność drogowa terenów ustala się z istniejących i projektowanych dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla wszystkich istniejących i projektowanych dróg w granicach planu ustala się zakaz podziału na działki budowlane, z wyłączeniem działek pod infrastrukturę techniczną, których wielkość będzie wynikała z faktycznych potrzeb infrastruktury,

3. Dla wszystkich terenów poza terenami inwestycyjnymi dopuszcza się możliwość obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem dróg polnych oraz poprzez ustanowienie służebności przejazdu przez teren sąsiadujący.

4. W granicach istniejących i projektowanych dróg dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszych i pieszo-rowerowych.

5. Dopuszcza się zachowanie szerokości istniejących w granicach planu dróg zgodnie z ich granicami wynikającymi z ewidencji gruntów oraz rysunku planu.

6. Dla projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** ustala się minimalną szerokość w linach rozgraniczających 5,0 m.

7. W granicach opracowania planu, poza gruntami chronionymi prawem, dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych bez możliwości wydzielania dodatkowych zjazdów z drogi KDZ.

§ 17. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- a) dla terenów lokalizacji siłowni wiatrowych – min. 1 miejsce postojowe na każdy teren, przy czym miejsce postojowe może stanowić plac montażowy,
- b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – min. 2 miejsca postojowe dla każdego budynku, w tym maksymalnie 1 stanowisko w garażu wolnostojącym lub wbudowanym.

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych, a po rozbudowie istniejącej gminnej sieci wodociągowej, z tejsze sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną z urządzeń indywidualnych; zaleca się stosowanie źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) podział nowych terenów budowlanych należy zaopiniować u zarządcy sieci elektroenergetycznej w celu wyznaczenia terenów pod stacje transformatorowe, przyjmuje się możliwość budowy stacji transformatorowych na obszarze planu, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,
 - c) nowoprojektowane sieci SN i NN należy realizować jako sieci kablowe,
 - d) usunięcie wszelkich kolizji istniejących sieci z obiektami projektowanymi winno odbywać się na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) z gazu butlowego, a docelowo w oparciu o gaz ziemny z sieci gazowniczej;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji na warunkach określonych przez zarządcę sieci, do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się wydzielenie terenów pod przepompownie ścieków uściślonych na etapie realizacji i modernizacji istniejącej i nowoprojektowanej sieci;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów budowlanych ustala się odprowadzenie powierzchniowe,
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonosnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,

- f) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek;
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- a) poprzez istniejące i nowoprojektowane kanały technologiczne na warunkach zarządcy tych kanałów oraz poprzez inne wolnostojące urządzenia i obiekty nadawczo – odbiorcze telekomunikacji, z zastrzeżeniem ich wkomponowania i zamaskowania w istniejącym krajobrazie przyrodniczym, w uzgodnieniu z gminą.
2. Dopuszcza się prowadzenie w obrębie terenów oznaczonych symbolem R, KDW, KDZ, EW nowych sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania odpowiednich odległości i wymagań określonych przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z właścicielem terenu.
3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
4. Należy zapewnić dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi dróg dla zarządzających sieciami.
5. Inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych symbolem **R** oraz terenach komunikacji dopuszcza się możliwości wykonania zjazdów; odcinków utwardzeń tymczasowych o nawierzchni łatwej do demontażu dla potrzeb związanych z organizacją transportu elementów siłowni wiatrowych, z zastrzeżeniem ich likwidacji po wybudowaniu tych wież oraz tymczasowego poszerzenia dróg dla celów transportowych siłowni wiatrowych,

2. Na terenach oznaczonych symbolem **R** dopuszcza się lokalizację tymczasowych placów montażowych.

Rozdział 13.

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

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami RM i EW, R ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 1%.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

§ 21. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-RM, 2-RM, 3-RM, 4-RM, 5-RM**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,3,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30,00 m,
 - g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,
 - h) wysokość zabudowy – do II kondygnacji włącznie z poddaszem użytkowym, maksymalnie 9,00 m,

- f) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- g) geometria i pokrycie dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równoległe lub prostopadle do frontowej granicy działki,
- h) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów :

- a) w granicach terenu nie dopuszcza się wydzielenia dróg wewnętrznych.

§ 22. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6-EW, 7-EW, 8-EW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny lokalizacji siłowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: zgodne z liniami rozgraniczającymi terenu,
- b) powierzchnia zabudowy – nie ustala się,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy – nie dotyczy,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
- e) forma zabudowy – budowla,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- h) wysokość zabudowy – do 196,00 m liczone od powierzchni terenu wraz z łopata śmigła w jego górnym położeniu,
- f) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
- g) geometria i pokrycie dachu – nie dotyczy,
- h) moc dla pojedynczej siłowni wiatrowej – do 3,0 MW;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) nakaz uzgodnienia inwestycji farmy wiatrowej z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego oraz Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, w myśl ustaleń zawartych w przepisach odrębnych,
- b) oznakowanie i oświetlenie siłowni wiatrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz realizacji ujednoliconego typu poszczególnych siłowni wiatrowych dla całego obszaru objętego planem,
- d) nakaz stosowania jednolitej, neutralnej kolorystyki wież i skrzydeł poszczególnych siłowni wiatrowych oraz matowej powierzchni niepowodującej refleksów świetlnych,
- e) dopuszcza się sytuowanie siłowni wiatrowych w ramach terenów oznaczonych symbolem EW przy zachowaniu przewidzianych prawem norm hałasu dla terenów sąsiednich z prawem do zabudowy,
- f) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych,
- g) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i placów montażowych,
- h) dopuszcza się wykonanie ochronnego ogrodzenia ażurowego wokół poszczególnych turbin wiatrowych, z wykluczeniem ogrodzeń betonowych, żelbetowych lub z materiałów prefabrykowanych,
- i) zakaz lokalizowania nośników reklamowych innych niż te zawierające nazwę i symbol producenta lub właściciela siłowni wiatrowej.

§ 23. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9-R, 10-R, 11-R, 12-R, 13-R, 14-R**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny rolnicze.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) linia zabudowy: zgodnie z przepisami prawa,
- b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 5% powierzchni działki,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalnie 0,1 ,
- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki,
- e) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 30,00 m,
- g) minimalna szerokość elewacji frontowej: 10,00 m,
- h) wysokość zabudowy – do I kondygnacji, maksymalnie 9,00 m,
- i) poziom posadzki parteru – maksymalnie 0,30 m mierzone od poziomu terenu przed wejściem do budynku,
- j) geometria i pokrycie dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, kalenicą skierowaną równolegle lub prostopadle do frontowej granicy działki,
- k) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) na części terenów ustala się strefę oddziaływania siłowni wiatrowych zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt,
- b) na terenach, poza strefą, o której mowa w lit. a, dopuszcza się lokalizację tylko i wyłącznie zabudowy zagrodowej związanej z obsługą rolnictwa,
- c) wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych sieci elektroenergetycznych ustala się strefy techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których ustala się zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi i zwierząt,
- d) w granicach terenów dopuszcza się wydzielania dróg wewnętrznych,
- e) dopuszcza się lokalizację masztów pomiarowych,
- f) dopuszcza się lokalizację tymczasowych placów montażowych,
- g) dopuszcza się możliwości wykonania zjazdów; odcinków utwardzeń tymczasowych nawierzchni łatwej do demontażu dla potrzeb związanych z organizacją transportu elementów siłowni wiatrowych, z zastrzeżeniem ich likwidacji po montażu oraz tymczasowego poszerzenia dróg dla celów transportowych siłowni wiatrowych.

§ 24. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1-KDZ** , wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2-KDL** , wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych, klasy lokalnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3-KDW, 4-KDW, 5-KDW, 6-KDW, 7-KDW, 8-KDW, 9-KDW, 10-KDW, 11-KDW**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;

3) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
- c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/327/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 października 2012 r.

Do projektu planu wpłynęła 1 uwaga w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647), która została rozpatrzona pozytywnie przez Wójta Gminy Chojnice.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcin.

Sposoby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH

Na terenie objętym granicami planu nie przewiduje się wydzielenia nowych dróg gminnych.

BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY

Planowana jest rozbudowa sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, jednakże do czasu jej realizacji zezwala się na budowę ujęć własnych oraz indywidualnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni na każdej projektowanej działce budowlanej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):

Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umówna współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłat adiacenckich itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckiej winny być ściągane w każdym przypadku.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Gminy w Chojnicach Uchwały Nr XIII/127/2011 Rady Gminy w Chojnicach, z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcín.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 r. poz. 647), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębów geodezyjnych Lichnowy, Ostrowite i Sławęcín.

W ustawowym terminie przyjmowane były wnioski do projektu planu, następnie projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Po zakończeniu terminów opiniowania i uzgadniania projekt planu, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

W ustawowym terminie wpłynęła do projektu planu jedna uwaga. Dotyczyła ona zmniejszenia obszarów oznaczonych symbolem EW, przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych oraz dopuszczenie tymczasowych placów montażowych na terenach oznaczonych symbolem R. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie.

Ustalenia przedmiotowego planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., nr 199 z póź. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

1. Na podstawie art. 42 pkt 2 informuje się, że do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, natomiast do projektu planu wpłynęła jedna uwaga i została ona rozpatrzona jak wyżej.

2. Na podstawie art. 55 ust 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

- 1) przy sporządzaniu projektu planu nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych, zachowując w ten sposób zgodność ustaleń zmiany planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w opracowywanym projekcie planu uwzględniono wytyczne zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 3) w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 4) ustalenia planu nie będą transgranicznie oddziaływały na środowisko;
- 5) monitoring skutków realizacji postanowień miejscowego planu prowadzony będzie w zakresie oceny zgodności projektowych inwestycji z ustaleniami planu na etapie realizacji oraz użytkowania inwestycji.

Po uchwaleniu, uchwała Rady Gminy w Chojnicach wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński