

**UCHWAŁA NR XXXIV/413/2013  
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki w gminie Chojnice**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/219/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 13 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice, na wniosek Wójta Gminy Chojnice,

**Rada Gminy  
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Stwierdza się, że plan będący przedmiotem niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, określonych w Uchwale Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki w gminie Chojnice, związany z wprowadzeniem funkcji zabudowy mieszkaniowej, usług sportu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 15,40 ha. Granice obszaru objętego niniejszym planem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały - rysunek planu w skali 1:1000.

**§ 2.**

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **dach stromy** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci powyżej 15 stopni;
- 2) **wskaźnik zabudowy** – określa powierzchnię zabudowy dopuszczoną na danej działce budowlanej lub terenie, określoną przez stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, obliczany wg wzoru:

$$\frac{Pz}{T} = W$$

, gdzie Pz oznacza powierzchnię zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce, T powierzchnię działki budowlanej;

- 3) **intensywność zabudowy** – wskaźnik, określający liczbą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, oznaczającą nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą takich elementów jak ganki wejściowe, wiatrołapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne;

które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnych;

- 5) **linia zabudowy obowiązująca** – rozumie się przez to ściśle określoną linię usytuowania ściany zewnętrznej głównej bryły budynku od strony dróg, linia nie dotyczy takich drugorzędnych elementów jak ganki-wejścia, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy, rampy, balkony, wykusze, zadaszenia nad wejściami itp.
- 6) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;
- 7) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 8) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników ścieżki pieszo-rowerowej lub z wody jeziora, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym ustawionym przez gminę (np. tablica z mapą, informacja o pobliskich obiektach użyteczności publicznej itp.);
- 9) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 10) **przepisy szczególne i odrębne** - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych bądź prawa miejscowego (np. rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku itp.); przy czym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu na dzień uchwalenia planu;
- 11) **reklamy, urządzenia reklamowe** – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m<sup>2</sup>), napis o powierzchni ponad 1 m<sup>2</sup>, umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 12) **stawka procentowa** – wysokość stawki, wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 14) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 234, poz. 1623, ze zm) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 15) **ustawa** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647);
- 16) **wysokość zabudowy** – dla budynków rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji

cieplej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad te powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [ tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie]; dla budowli – wysokość mierzona od poziomemu terenu u podnóża budowli do najwyższego jej punktu ponad ziemią;

### § 3.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Integralną częścią uchwały jest :

- 1) zał. nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000, rysunek planu;
- 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy.

5. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6. niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §12 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §13 niniejszej uchwały;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - §14 niniejszej uchwały;
- 12) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów - §15 niniejszej uchwały;

6. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1 - rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenie literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) US – tereny usług sportu i rekreacji ,
  - c) ZP – tereny zieleni urządzonej,
  - d) K – teren infrastruktury technicznej związanej z kanalizacją sanitarną – tłocznia ścieków,
  - e) KDZ – tereny komunikacji, dróg publicznych, zbiorczych,
  - f) KDD- tereny komunikacji, dróg publicznych dojazdowych,
  - g) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych ;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) punkt widokowy- punkt ujęcia i kierunek atrakcyjnego widoku;
- 7) linia energetyczna Sn wraz ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu 14m (po 7 m w obie strony od osi linii);
- 8) wymagany pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej; Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

7. Część obszaru planu położona jest w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009. Granice otuliny i obszaru OSOP wskazano na rysunku planu.

## **Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE**

### **§ 4.**

#### **Przeznaczenie terenu**

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w §15.

2. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

- 1) **MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, z dopuszczeniem budynków bliźniaczych,
  - a) dopuszcza się obiekty towarzyszące typu garaż wolnostojący lub dobudowany, budynek gospodarczy, wiata, altana; przy czym na jednej działce nie więcej jak dwa budynki towarzyszące, a garaże na maksimum 2 stanowiska,
  - b) dopuszcza się usługi wbudowane w budynek mieszkalny, nieuciążliwe i dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem, że nie stanowią one więcej jak 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
  - c) dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, w szczególności zieleni urządzona, mała architektura,
  - d) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 2) **US – usługi sportu i rekreacji, boisko sportowe**
  - a) dopuszcza się sytuowanie obiektu socjalno-sanitarnego (zaplecza – szatni, magazynu na sprzęt) w postaci jednego obiektu,

- b) nie dopuszcza się obiektów towarzyszących,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcją podstawową, w szczególności zieleni urządzonej, małą architekturę,
  - d) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu;
- 3) **ZP - zieleni urządzonej, parkowa, zieleniec, z towarzyszącymi urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi w formie placu zabaw dla dzieci**
- a) dopuszcza się obiekty i urządzenia służące rekreacji takie jak np. zbiorniki wodne rekreacyjne, wiaty i altany wypoczynkowe, inne obiekty małej architektury;
  - b) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej projektowane, oświetlenie terenu;
  - c) wyklucza się sytuowanie budynków,
- 4) **K – teren infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną – tłocznia ścieków**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury – tłocznia ścieków,
  - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - zieleni, mała architektura;
- 5) **KDZ – tereny komunikacji, dróg publicznych- droga zbiorcza**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, istniejąca droga powiatowa 2628G relacji Chojniczki-Charzykowy,
  - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - zieleni przydrożna,
    - trasa rowerowa,
    - miejsca postojowe wyłącznie w miejscach wyznaczonych;
- 6) **KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych- droga dojazdowa**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, poszerzenie istniejącej drogi, klasa techniczna dojazdowa,
  - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - zieleni przydrożna,
    - trasa rowerowa,
    - miejsca postojowe wyłącznie w miejscach wyznaczonych;
- 7) **KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych**
- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna dojazdowa lub ciąg pieszo-jezdny;
  - b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
    - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
    - zieleni przydrożna, miejsca postojowe.

3. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacji transformatorowych energetycznych, przepompowni itp.) oraz sieci, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu.

## § 5.

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §15 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu :

- 1) zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnych oraz obowiązujących, wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1);
- 2) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu. Ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp;
- 3) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić wskazaną na rysunku lokalizację pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej do ukształtowania (teren 9.MN);
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących zarówno na terenie działek mieszkaniowych, jak i w przyległych pasach drogowych, w szczególności w pasie drogi 01.KDZ;
- 5) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów §15;
- 6) plan dopuszcza stosowanie kondygnacji podziemnych;
- 7) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury południowych Kaszub-Ziemi Zaborskiej:
  - a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,
  - b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,
  - c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, trzcina, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz,
  - d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
  - e) obiekty małej architektury, w tym w szczególności ogrodzenia dostosowane materiałowo i kolorystycznie do zabudowy,
  - f) dachy dwuspadowe (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe); o nachyleniach połączeń dachowych zgodnie z zapisami zawartymi w kartach terenu (§15).

## § 6.

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu położony jest częściowo w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, w granicy obszaru Natura 2000 Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Bory Tucholskie” PLB 220009. W obszarach tych obowiązują przepisy szczególne - stosownie do występujących form ochrony przyrody (ustawa o ochronie przyrody i Rozp. Min. Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz.U. Nr 25, poz. 133, ze zm.y , w tym ustalenia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” [Rozp. Min. Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008r, Nr 230 poz. 1545]. Granice obszarów chronionych pokazano na rysunku planu- zał. Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obszar planu położony jest w strefie tranzytowej Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”.

3. Część obszaru planu stanowi fragment korytarza ekologicznego łączącego obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. Przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów.

6. W obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi, wyklucza się lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływają na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk;
- 2) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w **15**; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;
- 3) wszelkie prace realizacyjne prowadzić należy przy jak najmniejszej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu; ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa; ustala się że tereny MN należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a teren US oraz ZP jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów szczególnych- tj. Rozp. Min. Środowiska z dn. 14.06.2007r w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826).

7. Obszary znajdujące się w zasięgu wskazanego na rysunku punktu widokowego, ograniczone liniami wskazującymi kierunek atrakcyjnego widoku nakazuje się zagospodarować i urządzić jako tereny bez zabudowy kubaturowej oraz bez przesłaniającej widok wysokiej zieleni.

8. Zagospodarowanie i zabudowa w obszarze objętym planem nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe, pogorszenie populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000, nie mogą stanowić zagrożenia dla Parku Narodowego Bory Tucholskie.

9. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt.

## § 7.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Obszar planu znajduje się poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, poza strefami ochrony archeologicznej.

2. W obszarze planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

## § 8.

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

1. W obszarze objętym planem następujące tereny ustala się obszarami przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie: teren 1.US, 6.ZP.

2. Ustala się wymóg dostosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnych do architektury budynków, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych lub betonowo-gipsowych.

3. Ustala się zakaz sytuowania reklam od strony drogi 01.KDZ.

## § 9.

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze ani tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000, obowiązują dla niego przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy planów ochrony.

3. Na potrzeby funkcji ustalonych planem przeznacza się grunty rolne położone w granicach opracowania. Na cele nierolnicze przeznacza się łącznie grunty rolne o pow. **14,38 ha** , w tym:

- 1) **0,6100 ha** gruntów klas RIIb, dla których uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr GZ.tr.057-602-600/12 z dnia 4 lutego 2013 r.;
- 2) pozostałe grunty rolne o pow. ok. **13,77 ha** to grunty zmieniające przeznaczenie wprost poprzez uchwalenie planu (grunty klas: RIVa, RIVb, S/RIVb, RV, RVI).

## § 10.

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

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się podział terenów na działki budowlane pod warunkiem zgodności z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w kartach terenu zawartych w §15.

3. Parametry nowowydzielanych działek w terenach, dla których plan dopuszcza podziały wg ustaleń szczegółowych zawartych w §15.

4. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
- 4) za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu;

## § 11.

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

#### 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych,
- 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągach pieszo-jezdnych;
- 3) przy projektowaniu nowych sieci wodociągowych należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z zobowiązującymi przepisami odrębnymi dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) w obszarze planu należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysu, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.

#### 2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) ścieki sanitarne należy docelowo odprowadzić od kanalizacji zbiorczej;
- 2) w okresie tymczasowym (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej zbiorczej) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i wywóz do oczyszczalni ścieków, po realizacji kanalizacji zbiorczej zabudowę należy do niej włączyć; wyklucza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) projektowane kolektory sanitarne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszo-jezdnych.

#### 3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- 1) wody opadowe z terenów zanieczyszczonych, np. dróg, utwardzonych placów i parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do poziomu spełniającego wymagania określone w obowiązujących przepisach;
- 2) wody opadowe w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego (układ obejmujący szczelne lub otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże);
- 3) dopuszcza się sytuowanie instalacji kanalizacji deszczowej na terenach dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych w obszarze objętym planem.

#### 4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN;
- 2) dopuszcza się budowę sieci w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnych, w innych terenach w zakresie niezbędnym, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących linii napowietrznych w sytuacji kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
- 4) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych uzasadnionych potrzebami odbiorców w granicach planu, szczegółowych lokalizacji nie ustala się; dla nowej stacji dopuszcza się wydzielenie niezbędnej dla jej funkcjonowania działki.

#### 5. W zakresie zasilania w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.

#### 6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) na terenie opracowania aktualnie brak sieci gazowej rozdzielczej, ewentualne zaopatrzenie w gaz – indywidualne, w gaz bezprzewodowy;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z projektowanych sieci gazowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, pod warunkiem, że poziom promieniowania elektromagnetycznego nie przekroczy poziomów dopuszczalnych dla danego rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 (ustalenia szczegółowe) planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .

8. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);

9. Dopuszcza się modernizację i wymianę sieci na obszarze planu po istniejących trasach przebiegu sieci, a także przebudowy istniejących sieci napowietrznych na kablowe.

10. Na całości obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla funkcjonowania obszaru zgodnie z określonym przeznaczeniem oraz budową, rozbudową i remontem sieci, o ile nie jest to sprzeczne to z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, zawartymi w § 15.

## **§ 12.**

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

1. Obszar opracowania powiązany jest z układem zewnętrznym komunikacyjnym drogą powiatową nr 2628G relacji Chojniczki - Charzykowy - 01.KDZ oraz drogami publicznymi dojazdowymi, w tym ul. Spokojną, przyległymi do granic opracowania planu.

2. Przyjęto następujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych, do realizacji w granicach własnej działki, na własnym terenie :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (tereny MN) - minimum 2 mp/1 budynek mieszkalny (w tym miejsce w garażu może być liczone maksymalnie jako 1 mp);
- 2) zabudowa usługowa towarzysząca mieszkaniowej zabudowie (tereny MN) - minimum 1 mp na 30 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usługi ;
- 3) zabudowa usługowa z zakresu sportu i rekreacji – wg ustaleń szczegółowych zawartych w §15.

3. Dopuszcza się dla dróg wewnętrznych KDW stosowanie do utwardzenia nawierzchni półprzepuszczalnych lub przepuszczalnych.

## **§ 13.**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **§ 14.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

1. Dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi 01.KDZ ustala się: budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy sytuować w odległościach zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska; jeżeli nie jest możliwe zapewnienie odpowiedniej wymaganej odległości nakaz stosowania rozwiązań technicznych (ściany i stolarka o odpowiedniej izolacyjności akustycznej) oraz zieleni izolacyjnej.

2. W sąsiedztwie istniejącej linii napowietrznych średniego napięcia 15kV ustala się ograniczenia dla wysokości zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi:

- 1) strefa ograniczenia obejmuje pas szerokości 14 m tj. po 7 m od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu skablowania linii lub jej przebudowy związanej ze zmianą usytuowania linii;
- 2) w wyżej określonej strefie ograniczeń wysokości zagospodarowania (obiektów) oraz usytuowanie obiektów oraz ich wysokość należy uzgodnić odpowiednim zarządcą (gestorem) sieci energetycznej; Granice strefy z ograniczeniami w zagospodarowaniu pokazano na rysunku planu.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 15.**

##### **Karty terenu - ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów**

###### **1. Karta terenu 1.US**

- 1) Oznaczenie terenu i powierzchnia – 1.US o pow. ok. 1,75 ha, teren usług sportu i rekreacji, boisko sportowe z zapleczem;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) funkcja podstawowa – teren usług sportu i rekreacji, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2),
  - b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające – zieleni urządzonej;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) wskaźnik zabudowy – 0,007;
  - c) intensywność zabudowy – min. nie określa się; max. 0,014;
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 120 m<sup>2</sup>;
  - e) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość do 6,0 m npt, budynki parterowe,
  - f) geometria dachów: dla nowej zabudowy dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 15-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie;
  - g) dopuszcza się budowę pojedynczego obiektu o konstrukcji drewnianej;
  - h) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania pełnych ogrodzeń terenu a także sadzenia wysokich drzew utrudniających widok z punktu pokazanego na rysunku planu jako punktu wskazującego atrakcyjny widok;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 11,
  - b) dojazd do terenu od drogi powiatowej poprzez drogę wewnętrzną 05.KDW,
  - c) wskaźnik miejsc postojowych – w granicach terenu dopuszcza się maksymalnie 5 miejsc postojowych, w tym minimum 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych, wymóg urządzenia minimum 10 miejsc postojowych dla rowerów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki budowlane, zakaz nie dotyczy wydzieleń dla potrzeb infrastruktury technicznej,
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie następuje wzrost wartości nieruchomości ze względu na ustalone przeznaczenie, stawki nie ustala się.
- 2. Karta terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN**
- 1) Oznaczenie **2.MN** o pow. ok.0,56ha, **3.MN** o pow. 0,22ha, **4.MN** o pow. ok. 1,36ha, **5.MN** o pow. ok. 1,36ha, **7.MN** o pow. ok. 1,78ha, **8.MN** o pow. ok. 3,39ha, **9.MN** o pow. ok. 2,23ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projektowane,
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 1),
  - b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające – usługi nieuciążliwe dające się pogodzić z charakterem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w formie wbudowanej w obiekty mieszkalne lub dobudowanej;
  - c) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
- a) obowiązują linie zabudowy wskazane na rysunku planu;
  - b) na jednej działce dopuszcza się sytuowanie maksymalnie jednego budynku mieszkalnego;
  - b) w terenie **9.MN** nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjno-krajobrazowej szer. min. 3m , wskazanego na rysunku planu,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności 10 m od pasa drogowego drogi powiatowej 01.KDZ, 8m od dróg dojazdowych i wewnętrznych,
  - b) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,20, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie większa niż 200 m<sup>2</sup>
  - c) intensywność zabudowy – min. nie określa się, max. 0,60,
  - d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość dla budynków głównych do 10,00 m npt, dla towarzyszących typu budynek gospodarczy, garaż, część usługowa dobudowana do 6m npt,

- e) geometria dachów: dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45 stopni, dla połaci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie; dla budynków pomocniczych typu garaż, budynek gospodarczy, dobudowana część usługowa dopuszczalne dachy dwu i jednospadowe o nachyleniu do 30 stopni,
  - f) usytuowanie kalenicy budynku mieszkalnego w stosunku do linii zabudowy: około równoległe w stosunku do obowiązujących linii zabudowy; w przypadku dachów przecinających się dot. głównej kalenicy;
  - g) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60%;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) w zagospodarowaniu terenu **5.MN oraz 8.MN** uwzględnić istniejącą sieć energetyczną napowietrzną SN wraz z jej pasem ograniczeń wskazanym na rysunku planu;
  - b) w zagospodarowaniu terenu **2.MN** dopuszcza się usytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego; należy uwzględnić położenie w miejscu eksponowanym krajobrazowo, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zagospodarowanie nie może powodować zakłóceń w widoku z wskazanego na rysunku punktu widokowego;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 11,
  - b) dojazd do terenu **2.MN** z sąsiedniej drogi wewnętrznej **04.KDW**, dopuszcza się dojazd do terenu **3.MN** z drogi **01.KDZ**, dla terenów **5.MN, 4.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN** dojazdy wyłącznie z dróg dojazdowych sąsiednich lub z dróg wewnętrznych,
  - c) wskaźnik miejsc postojowych - wg §11 minimum 2 miejsca/ 1 budynek mieszkalny;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 1200 m<sup>2</sup>, nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
  - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 25 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny, wskazany zbliżony do 90 stopni względem drogi obsługującej,
  - d) wskazany na rysunku planu orientacyjny podział na działki nie ma charakteru obowiązującego, przedstawia ideę, zasadę ewentualnego podziału;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 30%.

### 3. Karta terenu **6.ZP**

- 1) Oznaczenie **6.ZP** o pow. ok. 0,58 ha - teren zieleni urządzonej
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) funkcja podstawowa - teren zieleni urządzonej, zieleniec, zieleń osiedlowa, plac zabaw dla dzieci, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3),
  - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury; wiat i altan towarzyszących, budynków gospodarczych i garaży, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:

- a) nakaz ochrony i zagospodarowania istniejącego nieużytku jako podstawy do kształtowania zieleni i ew. zbiornika wodnego;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) wskaźnik zabudowy (dla wiat, altan itp. obiektów, liczony po obrysie rzutu dachu) – maksimum 0,10,
  - c) intensywność zabudowy – min. nie określa się; max. 0,10,
  - d) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość do 5,00 m npt,
  - d) geometria dachów: dachy dowolne;
  - f) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejący nieużytek;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w § 11,
  - b) dojazd do terenu z sąsiedniej drogi wewnętrznej **07.KDW** ,
  - c) wskaźnik miejsc postojowych – dopuszcza się maksymalnie 5 miejsc postojowych dla samochodów, teren wyposażać w miejsca postojowe dla rowerów, ilości miejsc nie reguluje się;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, zakaz podziałów na działki budowlane;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – 0%.

#### **4. Karta terenu 10.K**

- 1) Oznaczenie **10.K** o pow. ok. 0,01 ha - teren infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną – tłocznia ścieków
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) funkcja podstawowa - teren infrastruktury związanej z kanalizacją sanitarną, dopuszczalne zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 4),
  - b) dopuszczalne sytuowanie niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, małej architektury, budynków gospodarczych, związanych z funkcją podstawową,
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację budynków i budowli związanych z funkcją terenu – gabarytów i geometrii obiektów nie określa się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: wg ustaleń ogólnych określonych w § 11;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

#### **5. Karta terenu 01.KDZ**

1) Oznaczenie **01.KDZ** o pow. ok.0,49 ha – tereny komunikacji, droga publiczna, powiatowa nr 2628G, relacji Chojniczki – Charzykowy, istniejąca;

2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) funkcja podstawowa – droga publiczna, klasy technicznej Z - zbiorcza, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2 pkt 5),

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,

b) powiązanie z drogami publicznymi gminnymi poprzez istniejące skrzyżowania, jak na rysunku planu;

c) zjazdy bezpośrednie na przylegające tereny mieszkaniowe wyłącznie za zgodą zarządcy drogi;

8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;

9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.

10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

#### **6. Karta terenów 02.KDD i 03.KDD**

1) Oznaczenie **02.KDD** o pow. ok. 0,49 ha – tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa istniejąca, planowana do poszerzenia, **03.KDD** o pow. ok. 0,09 ha - tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa, projektowana;

2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) funkcja podstawowa – droga publiczna, klasy technicznej D-dojazdowa; przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2, pkt 6),

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6,

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;

6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
- b) powiązania z drogą powiatową 01.KDZ poprzez istniejące skrzyżowania, jak na rysunku panu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

#### **7. Karta terenów 04.KDW, 05.KDW, 06.KDW, 07.KDW**

- 1) Oznaczenie **04.KDW** o pow. ok. 0,10 ha – tereny komunikacji, droga wewnętrzna istniejąca, **05.KDW** o pow. ok. 0,02.ha, **06.KDW** o pow. ok. 0,10.ha, **07.KDW** o pow. ok. 0,83 ha, tereny komunikacji wewnętrznej, projektowane;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
  - a) funkcja podstawowa – droga wewnętrzna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust. 2, pkt 7),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, drogi 04.KDW i 05.KDW położone są w obszarach chronionych przyrodniczo;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa inżynierska - nie dotyczy,
  - b) powiązanie drogi 04.KDW z drogą powiatową 01.KDZ poprzez istniejące skrzyżowanie, powiązania dróg 06.KDW i 07.KDW z drogami publicznymi gminnymi poprzez projektowane skrzyżowania, jak na rysunku panu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 16.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

#### **§ 17.**

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

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Tadeusz Leszczyński**

# GMINA CHOJNICE

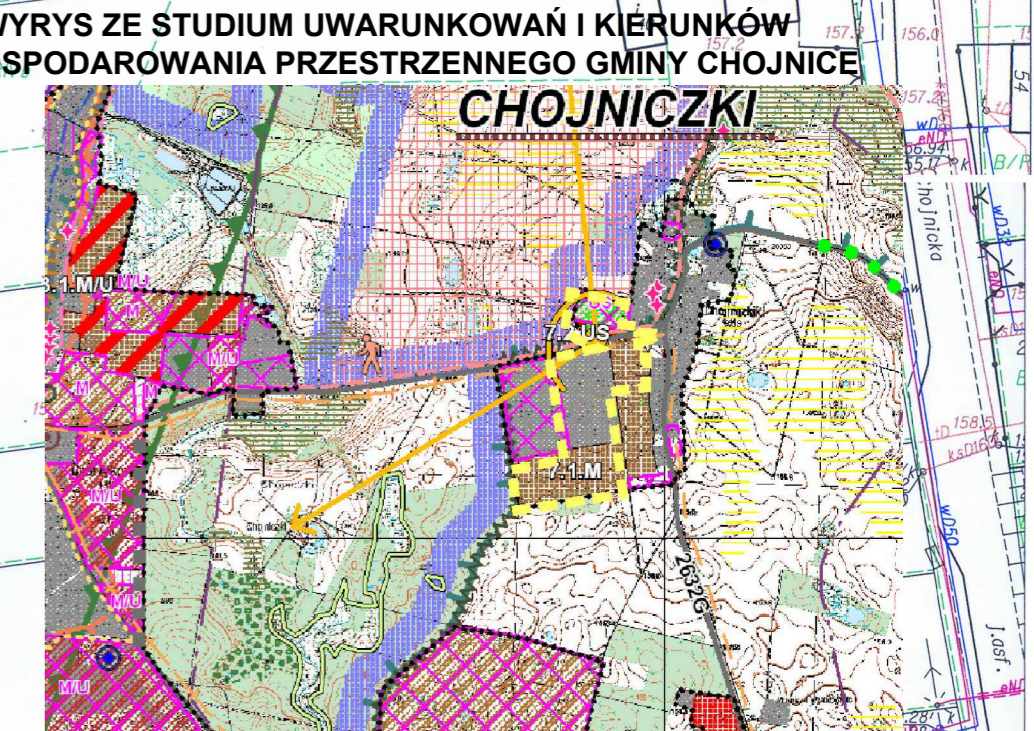
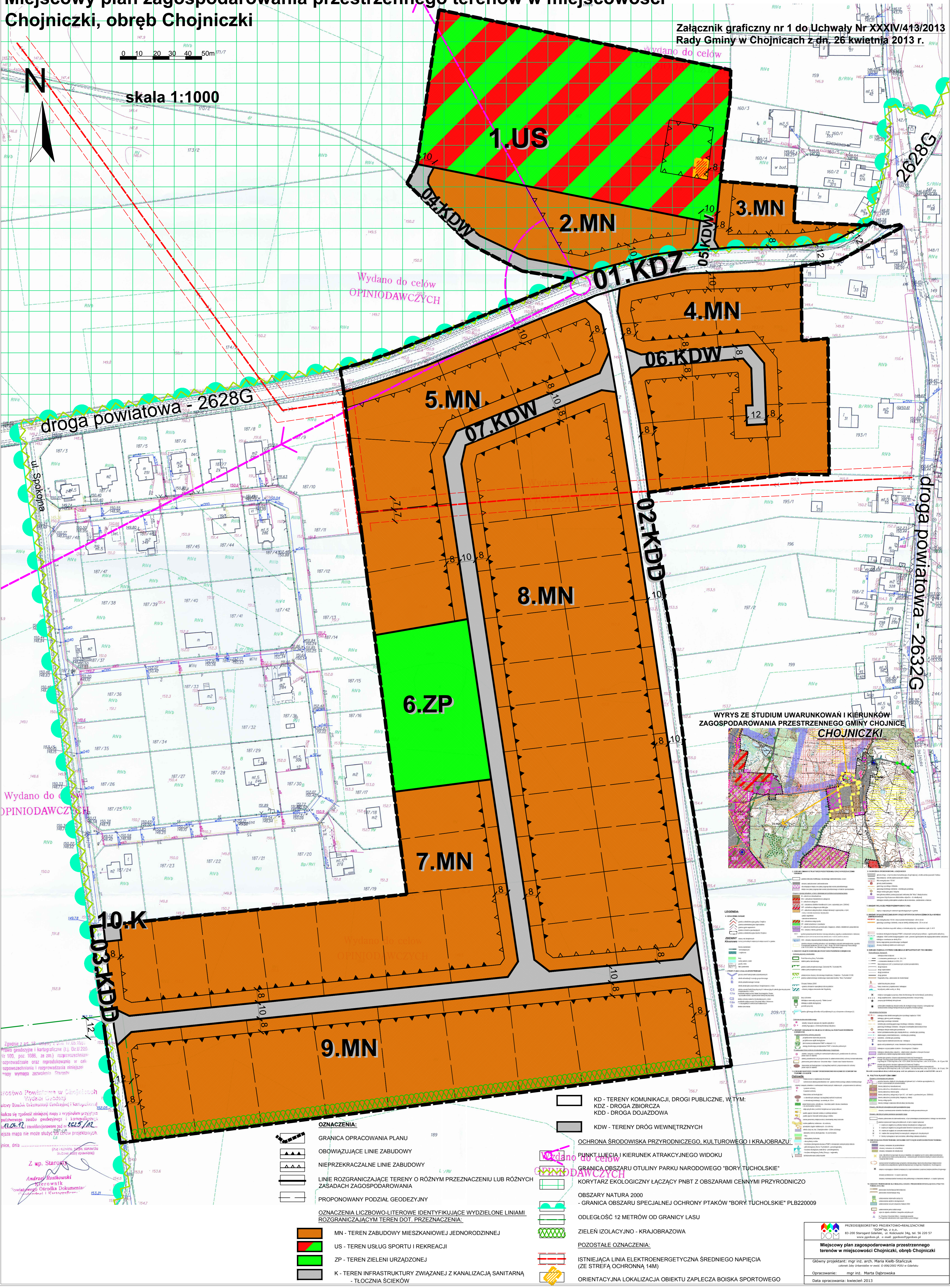
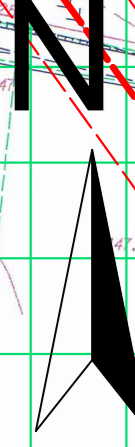
## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości

### Chojniczki, obręb Chojniczki

Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/413/2013  
Rady Gminy w Chojnicach z dn. 26 kwietnia 2013 r.

0 10 20 30 40 50m

skala 1:1000



**LEGENDA:**

|          |  |
|----------|--|
| [Symbol] | Obszary Natura 2000  |
| [Symbol] | Obszary specjalnej ochrony ptaków "Bory Tucholskie" PLB220009                    |
| [Symbol] | Odległość 12 metrów od granicy lasu  |
| [Symbol] | Zieleń izolacyjno - krajobrazowa   |
| [Symbol] | Pozostałe oznaczenia:  |
| [Symbol] | Istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia (ze strefa ochronną 14M) |
| [Symbol] | Orientacyjna lokalizacja obiektu zaplecza boiska sportowego                      |

**OZNACZENIA:**

|          |   |
|----------|---|
| [Symbol] | GRANICA OPRACOWANIA PLANU   |
| [Symbol] | OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY   |
| [Symbol] | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |
| [Symbol] | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA                  |
| [Symbol] | PROPONOWANY PODZIAŁ GEODEZYJNY  |
| [Symbol] | OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM TEREN DOT. PRZEZNACZENIA: |
| [Symbol] | MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ  |
| [Symbol] | US - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI   |
| [Symbol] | ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ   |
| [Symbol] | K - TEREN INFRASTRUKTURY ZWIĄZANEJ Z KANALIZACJĄ SANITARNĄ - TŁOCZNIĄ ŚCIEKÓW                             |

**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU:**

|          |  |
|----------|--|
| [Symbol] | PUNKT WŁĘCIA I KIERUNEK ATRAKCYJNEGO WIDOKU                        |
| [Symbol] | GRANICA OBSZARU OTULINY PARKU NARODOWEGO "BORY TUCHOLSKIE"         |
| [Symbol] | KORYTARZ EKOLOGICZNY ŁĄCZĄCY PNBT Z OBSZARAMI CENNYMI PRZYRODNICZO |
| [Symbol] | ODLEGŁOŚĆ 12 METRÓW OD GRANICY LASU                                |
| [Symbol] | ZIELEŃ IZOLACYJNO - KRAJOBRAZOWA                                   |

Zgodnie z art. 14 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 17.10.1991 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U.2001 nr 100, poz. 1098, ze zm.) opracowanie, przeprowadzenie oraz reprodukcja w celach gospodarczych i rozprowadzania niniejszej pracy wymaga zezwolenia Starosty Powiatowego w Chojnicach. Wykonanie w całości pracy przez Biuro Projektowo-Realizacyjne "DOM" sp. z o.o. z siedzibą w Chojnicach, ul. Wolności 34g, tel. 56 220 97, www.pgdorn.pl, e-mail: pgdorn@pgdorn.pl. Wszelkie zmiany w projekcie muszą być uzgodnione z Biurem Projektowo-Realizacyjnym "DOM" sp. z o.o. przed jego wykonaniem. Wszelkie zmiany w projekcie muszą być uzgodnione z Biurem Projektowo-Realizacyjnym "DOM" sp. z o.o. przed jego wykonaniem. Wszelkie zmiany w projekcie muszą być uzgodnione z Biurem Projektowo-Realizacyjnym "DOM" sp. z o.o. przed jego wykonaniem.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/413/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI  
CHOJNICZKI**

Rada Gminy w Chojnicach, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, **r o z s t r z y g a** co następuje:

Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. w dniach od 20 lutego 2013r do 21 marca 2013r. oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu (do dnia 11 kwietnia 2013r.) , do Wójta Gminy Chojnice **nie wpłynęła żadna uwaga.**

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Tadeusz Leszczyński**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/413/2013  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

1. W projekcie planu miejscowego ustala się realizację zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej Ø 110 o łącznej długości ok. 1399 mb.
2. W sporządzonej dla potrzeb planu miejscowego prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, szacunkowy koszt realizacji sieci wodociągowej wynosi 300.785 zł.
3. Docelowy koszt zadania wymienionego w pkt. 1 zostanie określony w kosztorysie do projektu budowlanego.
4. Realizacja zadania wymienionego w pkt. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu Gminy z ewentualnym udziałem innych, zewnętrznych środków finansowych.
5. Realizację zadania wymienionego w pkt. 1 przewiduje się do końca 2018 roku.
6. W wypadku braku możliwości realizacji zadania własnego w wyżej wymienionym terminie, zadanie to należy wprowadzić do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy Chojnice na kolejne lata.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Tadeusz Leszczyński**

## Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 13 marca 2012r. podjęła uchwałę nr XVIII/219/2012 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, w gminie Chojnice. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 15,40 ha położony w odl. ok. 1,7km od jez. Charzykowskiego w kierunku wschodnim i ok. 1,9km od miasta Chojnice, w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy wsi Chojniczki.

Celem planu miejscowego jest umożliwienie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektu sportowo- rekreacyjnego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową oraz zielenią towarzyszącą.

Północna część obszaru opracowania (w tym fragment zajęty przez boisko sportowe) położona jest w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków „Bory Tucholskie” PLB220009. Jest to jednocześnie fragment korytarza ekologicznego łączącego obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami, usytuowany w otulinie Parku Narodowego.

Ustalenia projektu miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” Ustalenia projektu „Planu ...” są zgodne z ustaleniami opracowań regionalnych, w tym z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” (2009).

Ogłoszeniem / obwieszczeniem Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru oraz wyznaczył termin składania wniosków do sporządzanego planu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczono na stronie internetowej gminy, ogłoszenia prasowe zamieszczono w „Gazecie Pomorskiej”. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do opracowania w/w planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania / opiniowania przedmiotowego planu. Uzyskano w trakcie procedury planistycznej zgodę Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas RIII na cele nierolnicze.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice Gdański wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został przez te organy uzgodniony, prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono zgodnie z tymi uzgodnieniami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Wójta Gminy Chojnice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm). Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska, bez uwag.

Zawiadomieniem Wójt Gminy na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnionym do publicznego wglądu oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków

i uwag. W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 20 lutego 2013r. do dnia 21 marca 2013r., (ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy zamieszczono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej prasie) ponadto w dniu 13 marca 2013r.. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru. Do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 11 kwietnia 2013r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Uchwalenie planu jest korzystne dla gminy Chojnice, gdyż stanowi to atrakcyjną ofertę inwestycyjną, spowodować może wzrost dochodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłat adiacenckich oraz wzrostu podatków od nieruchomości. Ewentualne koszty wynikające z uchwalenia planu, w tym konieczności wykupów gruntu na cele publiczne oraz na realizację infrastruktury technicznej, rekompensowane będą potencjalnymi dochodami.

**Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art. 17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Gminy celem jego uchwalenia.**

Przewodniczący Rady  
Gminy

**Tadeusz Leszczyński**