

**UCHWAŁA NR XLIV/572/2014
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 3 października 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w miejscowości Pawłowo, gm. Chojnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594, zmiany z 2013 r., poz. 645, poz. 1318, z 2014 r., poz. 379), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, zmiany z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, z 2013r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r., poz. 379)

uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” (zmienione uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pawłowo, gm. Chojnice, zwany dalej planem.

2. Zakres i granice planu określone zostały w uchwale Nr XXVIII/345/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pawłowo, gm. Chojnice.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

§ 3.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy i rozporządzenia, a także obowiązujące na terenie gminy przepisy gminne;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.);
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta dotyczy wyłącznie budynków, nie odnosi się do powierzchni zjazdów, placów, pochylni, itp. oraz ogrodzeń, obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras itp.;

- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (oznaczone symbolem MN/U) - rozumie się przez to możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej (w tym handlowej), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (w tym handlowej), oraz związane z nimi budynki garażowo-gospodarcze, dla której ustala się dowolny udział procentowy poszczególnych funkcji, z wyłączeniem zabudowy wielorodzinnej;
- 6) terenie zabudowy usługowej (oznaczone symbolem U) – rozumie się przez to możliwość realizacji zabudowy usługowej (w tym handel), składy i magazyny, oraz związane z nimi budynki gospodarczo-garażowe.

§ 4.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 12) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych;
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Ze względu na brak potrzeby nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 5.

1. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem i numerem porządkowym od 1 do 12:

- 1) U – teren zabudowy usługowej,
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej publicznej,
- 6) IT/ZI – teren infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej,
- 7) KDL – teren komunikacji, droga publiczna lokalna,
- 8) KDD – teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa.

2. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem;
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - wymiarowanie;
 - strefa kontrolowana dla gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii SN 15kV,
 - strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii WN 110kV,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV,
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV;
- 2) oznaczenia nieobowiązujące (informacyjne): przykładowy podział na działki budowlane;
- 3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla terenów

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku braku wyznaczonej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych należy ustalać zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, zaś od innych terenów: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0m;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie określa się.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, (w szczególności z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), pod warunkiem:
 - a) przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zastosowania odpowiednich środków technicznych, prawnych w celu ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania na środowisko;
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 3U, 5U, 7U, 10U oraz 11MN/U dopuszcza się funkcję mieszkalną wyłącznie w przypadku, gdy na działce budowlanej nie będzie łącznie sytuowana z inwestycją mogącą potencjalnie oddziaływać na środowisko;
- 3) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów;

4) zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny oznaczone:

- a) symbolem 8MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- b) symbolami 2RM, 3RM, 11MN/U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ma potrzeby ustalenia.

§ 9.

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:

- na obszarze objętym planem nie występują w/w obiekty, nie ma potrzeby ustalenia.

§ 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna i wojewódzka;
- 2) wyznacza się teren przewidziany do poszerzenia istniejącego pasa publicznej drogi gminnej (ulicy Podmiejskiej), do odpowiednich parametrów technicznych drogi lokalnej,
- 3) wyznacza się drogę publiczną, o parametrach technicznych drogi dojazdowej, połączoną z drogą gminną ulicą Podmiejską oraz pośrednio poprzez ulicę Żwirową z drogą wojewódzką (ulicą Tucholską),
- 4) obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem nieruchomości położonych w terenach 10U i 11MN/U, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 9KDD, z dopuszczeniem korzystania z istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej;
 - b) zakaz planowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, ustala się odprowadzanie powierzchniowo, po odpowiednim podczyszczeniu, lub do sieci kanalizacji deszczowej (ogólnospławnej);
- 4) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsca gromadzenia i selektywnej zbiórki odpadów;
- 6) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej poza obszarem objętym planem stacji transformatorowej;
- 9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb;
- 10) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową;

- 12) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii (np.: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła);
- 14) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę gazociągu wysokiego ciśnienia, linii elektroenergetycznych napowietrznych wysokiego i średniego napięcia;
- 15) wskazana w ustaleniach szczegółowych wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania nieruchomości.

§ 13.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują tereny w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami 1KDL, 4KDD, 6ZP, 9KDD, 12IT/ZI, przy czym:

- w terenach KDD, KDL mogą powstawać obiekty związane z funkcją komunikacji i infrastruktury technicznej, i inne cele publiczne;
- w terenie 12IT/ZI mogą powstawać obiekty związane z funkcją infrastruktury technicznej;
- w terenie 6ZP mogą powstawać obiekty związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych samorządu gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, a także zieleni publicznej, i inne cele publiczne.

§ 14.

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

- 1) wyznacza się strefę kontrolowaną dla gazociągu wysokiego ciśnienia (gazociąg DN150/6,3 MPa) w odległości maksymalnie 35,0 m od osi gazociągu w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązuje zachowanie odległości obiektów od istniejącego gazociągu, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii (elektroenergetycznej) WN 110kV, w odległości maksymalnie 20,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której obowiązuje:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę;
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów (zieleni wysokiej);
 - c) sytuowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - d) zakaz budowy budynków w pasie o szerokości 14,5m od osi linii w obie strony;
- 3) wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii (elektroenergetycznej) SN 15kV, w odległości maksymalnie 6,0m od osi linii w obie strony, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz budowy budynków i nasadzeń wysokiego drzewostanu w pasie po 6,0m w obie strony od osi linii,
 - b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15kV i jej przebudowę na linię kablową,
 - c) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, strefa ochronna nie obowiązuje.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15.

Teren 1KDL.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, lokalna.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - 2) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej, gminnej;
 - 3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zielen, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 16.

Tereny 2RM, 3RM.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna-dowolnie, maksymalna 0,6;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 10,0m;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu;
 - 5) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglonym, brązowym;
 - elewacje budynków w pastelowych kolorach, pokryte tynkiem,
 - b) budynki pozostałe:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaski, jednospadowy,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną, blachodachówką, lub blachą przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym;
 - pokrycie elewacji budynków – dowolnie,
 - 6) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, sztyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,

- b) wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 5,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 7) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- 8) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- minimum 2 miejsca parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym;
- 9) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- budynki i budowle magazynowe, składowe, produkcyjne, inwentarskie, itp. związane z rolnictwem,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 3000m².
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 17.

Tereny 4KDD, 9KDD.

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga publiczna, dojazdowa.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
 - 2) lokalizacja obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0m wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zielen, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 18.

Tereny 5U, 7U, 10U.

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren zabudowy usługowej;
 - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 1,1;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
- 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 10,0m;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu;
- 5) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaski, jednospadowy,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne;
 - w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym;
 - d) pokrycie elewacji budynków - dowolne,
- 6) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 5,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 7) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- 8) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
- 9) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
 - budynki i budowle magazynowe, składowe, produkcyjne, itp.,
 - budynki usługowe, biurowe, gospodarcze, garażowe,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - drogi wewnętrzne i place manewrowe,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².

4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 19.

Teren 6ZP.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej publicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: ogrodzenie, zieleń, zbiorniki wodne, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, stacja transformatorowa, miejsca postojowe itp.;
- 2) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- 3) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na obiektach małej architektury,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 5,0m,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki;
- 6) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy: nie wyznacza się.

3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 20.

Teren 8MN.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 0,4;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
 - 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0m;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu;
 - 5) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - b) kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą prostopadłą albo równoległą do drogi w terenie 4KDD lub 9KDD,
 - c) pokrycie dachu:
 - dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne;
 - w kolorze ceglastym, brązowym;
 - d) elewacje budynków w pastelowych kolorach, pokryte tynkiem,
 - 6) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,

- obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
 - 7) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) maksymalna wysokość ogrodzenia 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
 - 9) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 5,0m,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
 - 10) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
 - a) minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1000m².
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 21.

Teren 11MN/U.

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna-dowolnie, maksymalna 0,9;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
 - 3) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 10,0m;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu;
 - 5) gabaryty i parametry obiektów:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglastym, brązowym;
 - elewacje budynków w pastelowych kolorach, pokryte tynkiem,
 - b) budynki usługowe oraz pozostałe:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaski, jednospadowy,

- pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub blachodachówką, przy czym jeśli nie można zastosować to inne, w kolorze ceglonym, brązowym, grafitowym;
 - pokrycie elewacji budynków – dowolnie,
- 6) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
- a) obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 5,0m²;
 - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 7) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
- a) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- 8) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
 - minimum 1 miejsce parkingowe na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 9) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- budynki i budowle usługowe, handlowe, biurowe, magazynowe, składowe, produkcyjne, itp.;
 - budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
 - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
 - miejsca postojowe,
 - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².
4. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

§ 22.

Teren 12IT/ZI

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość pasa terenu w liniach rozgraniczających 6,00m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakaz:
 - a) budowy budynków;
 - b) budowy ogrodzeń;
 - 3) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: zieleni, infrastruktura techniczna, zjazdy z drogi wojewódzkiej, chodnik, itp.;
 - 4) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
 - a) obiekty budowlane wolnostojące,
 - b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 3,0m,
 - c) maksymalna powierzchnia tablicy, baneru: 3,0m²;

d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne;

e) lokalizacja zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 24.

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



Organ sporządzający
Wójt Gminy Chojnice

Urząd Miejski w Chojnicach
Wydział Gospodarki
Przemysłowej i Gospodarki
Rolniczo-Lesnej

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Wydano do celów
OPINIODAWCZYCH

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/572/2014
Rady Gminy w Chojnicach
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu w miejscowości Pawłowo, gm. Chojnice
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

- ### Oznaczenia obowiązujące
- | | |
|--------------|---|
| U | teren zabudowy usługowej |
| MN | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MN/U | teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej |
| RM | teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych |
| ZP | teren zieleni publicznej |
| IT/ZI | teren infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej |
| KDL | teren komunikacji, droga publiczna lokalna |
| KDD | teren komunikacji, droga publiczna dojazdowa |
| 1-12 | numer porządkowy |
-
- | | |
|--|---|
| | granica obszaru objętego planem |
| | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
| | maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | zwymerowanie |
| | strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia |
| | strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii WN110kV |
| | strefa ochronna wzdłuż napowietrznej linii SN15kV |
| | gazociąg wysokiego ciśnienia |
| | napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV |
| | napowietrzna linia średniego napięcia SN 15kV |

- ### Oznaczenia nieobowiązujące
- | | |
|--|--|
| | przykładowy podział na działki budowlane |
|--|--|

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice Uchwała Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r.; zm. uchwała nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.

PAWŁOWO

	Orientacyjne położenie obszaru objętego planem
	13.4.U usługi - nowe tereny inwestycyjne, funkcje gospodarcze, produkcyjne, magazynowe
	U - zabudowa usługowa
	granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania
	obszary zabudowane i zainwestowane
	rolnicza przestrzeń produkcyjna
	granica rezerwatu biosfery „Bory Tucholskie”
	gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą oddziaływania 25m od osi
	linia energetyczna 110kV wraz z pasem oddziaływania 20m od osi
	trasy rowerowe: projektowane i istniejące

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIV/572/2014

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 3 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Pawłowo, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2014r. do 15 maja 2014r. (z możliwością składania uwag do dnia 29 maja 2014 r.).

W terminie do dnia 29 maja 2014r. tj: przewidzianym procedurą planistyczną, związaną z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 kwietnia 2014r. do 15 maja 2014r. wpłynęły dwie uwagi:

- 1) pismo z dnia 28 maja 2014r. Pana Jakuba Rostankowskiego;
- 2) pismo z dnia 29 maja 2014r. Pana Daniela Klamana.

AD. 1) TREŚĆ UWAGI Pana Jakuba Rostankowskiego: Zainteresowany w odniesieniu do działek nr 119/3 i nr 119/4 w Pawłowie wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- a) przeznaczenie działek nr 119/3 i 119/4 na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) zmiany ustaleń zawartych w §10 pkt 4 projektu uchwały, tj: o możliwość zaprojektowania nowego zjazdu z drogi wojewódzkiej 240;
- c) zmiany ustaleń zawartych w §21 pkt 1 projektu uchwały, tj: o zwiększenie intensywności zabudowy na 1,1;
- d) zmiany ustaleń zawartych w §21 pkt 2,5b projektu uchwały, tj: o możliwość budowy budynku usługowego z maksymalnie 3 kondygnacjami nadziemnymi;
- e) zmiany ustaleń zawartych w §21 pkt 3 projektu uchwały, tj: o możliwość wydzielenia działki budowlanej o minimalnej powierzchni 1000m².

ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY CHOJNICE : uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Ogłoszeniem Wójta Gminy Chojnice z dnia 2 kwietnia 2014 r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu w/w planu miejscowego w dniach od 14 kwietnia do 15 maja 2014r. z możliwością składania wniosków i uwag. Jednocześnie w dniu 8 maja 2014 r. przeprowadzona została debata publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Protokół z dyskusji publicznej stanowi załącznik do dokumentacji planistycznej. Wyznaczony zgodnie z procedurą planistyczną termin wnoszenia wniosków i uwag upłynął w dniu 29 maja 2014r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła w dniu 28.05.2014 r. uwaga złożona przez Pana Jakuba Rostankowskiego.

Wniosek został złożony w terminie przewidzianym procedurą planistyczną, w związku z tym podjęto dalsze czynności prawne związane z jego rozpatrzeniem.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

Nieruchomość obejmująca działkę nr 119/3 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 10U przeznaczonym na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej oraz na terenie oznaczonym symbolem 12IT/ZI przeznaczonym na cele infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną. Nieruchomość

obejmująca działkę nr 119/4 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 11MN/U przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz na terenie oznaczonym symbolem 12IT/ZI przeznaczonym na cele infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną. Ustalenia zawarte są w rozdziale 1 i rozdziale 2 uchwały – jako obowiązujące na całym obszarze objętym planem oraz w rozdziale 3 w §18, §21, §22 jako ustalenia szczegółowe dla w/w terenów.

Projekt planu dla terenu oznaczonym symbolem 10U określa: przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej, wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1,1 oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m². Projekt planu dla terenu zabudowy mieszkaniowo -usługowej o symbolu 11MN/U określa: wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,9 oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m². Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 12IT/ZI wprowadzają przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej; a także dopuszcza się pozostawienie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej. Ogólne zasady projektu planu w zakresie zjazdów zawiera §10 pkt 4 o treści: obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem nieruchomości położonych w terenach 10U i 11MN/U, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 9KDD, z dopuszczeniem korzystania z istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej;
- b) zakaz planowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Działka nr 119/4 jest w przeważającej części przeznaczona na cele mieszkaniowo-usługowe (w terenie o symbolu 11MN/U), a tylko w niewielkiej części na cele infrastruktury technicznej i zieleni izolacyjnej (w terenie o symbolu 12IT/ZI). Teren o symbolu 12IT/ZI stanowi rezerwę pod lokalizację infrastruktury technicznej, której nie będzie można zrealizować w pasie drogi wojewódzkiej. Nie ma więc możliwości zmiany przeznaczenia części działki nr 119/4 w terenie o symbolu 12IT/ZI na inne cele. Jak z powyższego wynika większość działki ma przeznaczenie zgodne z wnioskiem właściciela działki. Dlatego też w tym zakresie nie uwzględnia się wniosku.

Działka nr 119/3 jest przeznaczona na cele usługowe (znajduje się w terenie o symbolu 10U) oraz zgodnie z §18 ust. 1 uchwały „dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej” – tak więc uwaga jest niezasadna, ponieważ ustalenia planu dają możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej na działce. Do terenu o symbolu 12IT/ZI uwagi dotyczące działki nr 119/4 mają tutaj również zastosowanie. W związku z powyższym i w tym zakresie nie uwzględnia się wniosku.

Nie ma możliwości zaprojektowania oraz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, ponieważ ustalenia projektu planu respektują przepisy odrębne, tj: ustawę o drogach publicznych, w zakresie ograniczania ilości zjazdów z drogi wojewódzkiej, a także poprzez wskazanie układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp działek budowlanych do drogi publicznej z dróg niższego rzędu niż droga wojewódzka. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi wojewódzkiej w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, m.in. w zakresie skrzyżowań dróg publicznych, dostępności działek budowlanych z drogi, liczby zjazdów, oraz kategorii technicznej (szerokości) drogi wojewódzkiej. W tym celu teren o symbolu 12IT/ZI stanowi rezerwę na realizację infrastruktury wzdłuż drogi wojewódzkiej. Projekt planu w pierwszej wersji przedstawionej jednostkom uzgadniającym przewidywał dodatkowe zjazdy z drogi wojewódzkiej oraz jej poszerzenie, jednak Wojewódzki Zarząd Dróg w Gdańsku w swoim uzgodnieniu wykluczył taką możliwość. Wykluczenie nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej było warunkiem uzgodnienia projektu planu.

Nie ma możliwości zmiany ustaleń §21 projektu uchwały w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanych we wniosku, a dotyczący działki nr 119/4 w terenie o symbolu 11MN/U. Dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej powierzchnia min. 1500m² jest optymalna dla zagospodarowania działki. Uwzględniając konieczną minimalną szerokość działki 20m, możliwość zagospodarowania i budowy budynków usługowych i mieszkalnych na jednej działce wraz z niezbędną zielenią i parkingami, ograniczoną liczbę zjazdów

z drogi wojewódzkiej, ograniczenia zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych – wskaźnik intensywności zabudowy maksymalny 0,9 i wielkość działki – minimum 1500m² umożliwi zgodną z warunkami technicznymi realizację przyszłych inwestycji.

Wysokość budynków nawiązuje do istniejącej na obszarze objętym planem zabudowy, w tym istniejących budynków mieszkalnych. Mając na uwadze istniejące budynki w terenie oznaczonym symbolem 11MN/U, które są dwukondygnacyjne, ustalono wysokość wszystkich budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych.

W zakresie przeznaczenia terenu w planie miejscowym istotne są ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice. Obszar objęty planem w Pawłowie znajduje się według Studium gminy:

- 1) na terenach rolniczych oraz na terenach zabudowanych i zainwestowanych,
- 2) w większości na obszarze wydzielenia „nr 13.4.U”, w ramach możliwego docelowego zainwestowania.

Zgodnie ze Studium Gminy wydzielenie „nr 13.4.U” oznacza dominującą funkcję usługową, z możliwością wskazania funkcji mieszkaniowej na wyznaczonych częściach. W projekcie planu miejscowego wskazano funkcję mieszkaniową w wybranych częściach konturu „nr 13.4.U”. Na obszarze objętym planem w miejscowości Pawłowo dominującą funkcją ma być funkcja usługowa i takie są ustalenia planu: tereny oznaczone symbolami U, MN/U, KDD, KDL, ZP, IT/ZI stanowią 60% powierzchni całkowitej obszaru objętego planem; tereny oznaczone symbolami 3RM, 8MN stanowią 20% całkowitego obszaru objętego planem; zaś teren oznaczony symbolem 2RM - wydzielony na obszarach rolniczych według Studium Gminy - stanowi 20% pow. objętej planem. Nie ma więc możliwości zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 5U, 7U, 10U na inne cele, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego naruszy ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Zgodnie z §9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś zgodnie z art. 20 w/w ustawy Rada Gminy uchwalając plan stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium Gminy. Tym samym ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oraz pozostałych zapisów muszą spełniać ustalenia m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia w/w uwagi Pana Jakuba Rostankowskiego:

- 1) **stanowisko jest zgodne z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Chojnice**

AD. 2) TREŚĆ UWAGI Pana Daniela Klamana: Zainteresowany w odniesieniu do działek nr 119/4 i 119/5 oraz części działki nr 119/3 w Pawłowie wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- a) zmniejszenia ilości działek usługowych na planie nr 5U, 7U i przekwalifikowanie ich na mieszkaniowe lub usługowo-mieszkaniowe;
- b) wydzielenia działki budowlanej o minimalnej powierzchni 1000m² w terenach oznaczonych U (usługowe) oraz MN/U (mieszkaniowo-usługowe);
- c) możliwości postawienia budynku usługowego o 3 kondygnacjach nadziemnych w terenach oznaczonych symbolem MN/U;
- d) możliwości zaprojektowania nowego zjazdu dla terenów znajdujących się bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej 240.

ROZSTRZYGNIECIE : uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE:

Ogłoszeniem Wójta Gminy Chojnice z dnia 2 kwietnia 2014 r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu w/w planu miejscowego w dniach od 14 kwietnia do 15 maja 2014 r. z możliwością składania wniosków i uwag. Jednocześnie w dniu 8 maja 2014 r. przeprowadzona została debata publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Protokół z dyskusji publicznej stanowi załącznik do dokumentacji planistycznej. Wyznaczony zgodnie z procedurą planistyczną termin wnoszenia wniosków i uwag upłynął w dniu 29 maja 2014 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła w dniu 29.05.2014 r. uwaga złożona przez Pana Daniela Klamana.

Wniosek został złożony w terminie przewidzianym procedurą planistyczną, w związku z tym podjęto dalsze czynności prawne związane z jego rozpatrzeniem.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: Nieruchomość obejmująca działkę nr 119/3 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 10U przeznaczonym na cele zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej oraz na terenie oznaczonym symbolem 12IT/ZI przeznaczonym na cele infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną. Nieruchomość obejmująca działkę nr 119/4 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 11MN/U przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz na terenie oznaczonym symbolem 12IT/ZI przeznaczonym na cele infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną. Nieruchomość obejmująca część działki nr 119/5 położona jest na terenach oznaczonych symbolami 5U, 7U z przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej, symbolem 11MN/U z przeznaczeniem na cele mieszkaniowo-usługowe oraz symbolem 12IT/ZI z przeznaczeniem na cele infrastruktury technicznej z zielenią izolacyjną.

Ustalenia zawarte są w rozdziale 1 i rozdziale 2 uchwały – jako obowiązujące na całym obszarze objętym planem oraz w rozdziale 3 w §18, §21, §22 jako ustalenia szczegółowe dla terenów. Projekt planu dla terenów oznaczonych symbolami 5U, 7U określa: przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej, wysokość budynków – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 1,1 oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m². Projekt planu dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonego symbolem 11MN/U określa: wysokość budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,9 oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1500m². Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 12IT/ZI wprowadzają przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej, zieleni izolacyjnej; a także dopuszcza się pozostawienie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej. Ogółem zasady projektu planu w zakresie zjazdów zawiera §10 pkt 4 o treści: obsługa komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem nieruchomości położonych w terenach 10U i 11MN/U, dla których ustala się:

- a) obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi oznaczonej symbolem 9KDD, z dopuszczeniem korzystania z istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej;
- b) zakaz planowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: Część działki nr 119/5 jest przeznaczona na cele usługowe (w terenach oznaczonych symbolami 5U, 7U), a zgodnie z §18 ust. 1 uchwały „dopuszcza zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wyłącznie jako uzupełnienie dla istniejącej na działce zabudowy usługowej” – tak więc uwaga jest niezasadna, ponieważ ustalenia planu dają możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej na działce.

Nie ma możliwości zmiany ustaleń projektu uchwały w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w terenach oznaczonych symbolem U (usługowe) oraz MN/U (mieszkaniowo-usługowe) – dotyczących zmniejszenia powierzchni działki budowlanej z 1500m² do 1000m². Dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową zlokalizowaną przy drodze wojewódzkiej, również podobnie w terenach zabudowy usługowej, powierzchnia minimalna działki - 1500m² jest optymalna dla zagospodarowania działki. Uwzględniając konieczną minimalną szerokość działki 20m, możliwość zagospodarowania i budowy budynków usługowych i mieszkalnych na jednej działce wraz z niezbędną zielenią i parkingami, ograniczoną liczbę zjazdów z drogi wojewódzkiej, ograniczenia zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych – wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalny 0,9 w terenie mieszkaniowo-usługowym, zaś maksymalny 1,1 w terenach usługowych oraz wskazana wielkość działki – minimum 1500m² umożliwi zgodną z warunkami technicznymi realizację przyszłych inwestycji.

Wysokość budynków nawiązuje do istniejącej na obszarze objętym planem zabudowy, w tym istniejących budynków mieszkalnych. Mając na uwadze istniejące budynki w terenie oznaczonym

symbolem 11MN/U, które są dwukondygnacyjne, ustalono wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych.

Nie ma możliwości zaprojektowania oraz realizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej, ponieważ ustalenia projektu planu respektują przepisy odrębne, tj: ustawę o drogach publicznych, w zakresie ograniczania ilości zjazdów z drogi wojewódzkiej, a także poprzez wskazanie układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp działek budowlanych do drogi publicznej z dróg niższego rzędu niż droga wojewódzka. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi wojewódzkiej w zakresie rozwiązań komunikacyjnych, m.in. w zakresie skrzyżowań dróg publicznych, dostępności działek budowlanych do drogi, liczby zjazdów, oraz kategorii technicznej (szerokości) drogi wojewódzkiej. W tym celu teren oznaczony symbolem 12IT/ZI stanowi rezerwę na realizację infrastruktury wzdłuż drogi wojewódzkiej. Projekt planu w pierwszej wersji przedstawionej jednostkom uzgadniającym przewidywał dodatkowe zjazdy z drogi wojewódzkiej oraz jej poszerzenie, jednak Wojewódzki Zarząd Dróg w Gdańsku w swoim uzgodnieniu wykluczył taką możliwość. Wykluczenie nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej było warunkiem uzgodnienia projektu planu.

W zakresie przeznaczenia terenu w planie miejscowym istotne są ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice. Obszar objęty planem w Pawłowie znajduje się według Studium gminy:

- 1) na terenach rolniczych oraz na terenach zabudowanych i zainwestowanych,
- 2) w większości na obszarze wydzielenia „nr 13.4.U”, w ramach możliwego docelowego zainwestowania.

Zgodnie ze Studium Gminy wydzielenie „nr 13.4.U” oznacza dominującą funkcję usługową, z możliwością wskazania funkcji mieszkaniowej na wyznaczonych częściach. W projekcie planu miejscowego wskazano funkcję mieszkaniową w wybranych częściach konturu „nr 13.4.U”. Na obszarze objętym planem w miejscowości Pawłowo dominującą funkcją ma być funkcja usługowa i takie są ustalenia planu: tereny oznaczone symbolami U, MN/U, KDD, KDL, ZP, IT/ZI stanowią 60% powierzchni całkowitej obszaru objętego planem; tereny oznaczone symbolami 3RM, 8MN stanowią 20% całkowitego obszaru objętego planem; zaś teren oznaczony symbolem 2RM - wydzielony na obszarach rolniczych według Studium Gminy - stanowi 20% pow. objętej planem. Nie ma więc możliwości zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 5U, 7U, 10U na inne cele, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego naruszy ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Zgodnie z §9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zaś zgodnie z art. 20 w/w ustawy Rada Gminy uchwalając plan stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium Gminy. Tym samym ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu oraz pozostałych zapisów muszą spełniać ustalenia m.in. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia w/w uwagi Pana Daniela Klamana:

- 1) stanowisko jest zgodne z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Chojnice

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 5) kultury, w tym bibliotek gminnych i innych instytucji kultury oraz ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg publicznych, wewnętrznych (budowa lub remont) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję, budowa ścieżki rowerowej; budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

3. Na obszarze objętym planem miejscowym w terenach 1KDL, 4KDD, 9KDD przeznaczonych pod tereny komunikacji publicznej, może być realizowana inwestycja budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej z oświetleniem, a także budowy drogi publicznej określonej kategorii technicznej.

W terenach 6ZP (zieleni urządzonej), 12IT/ZI (infrastruktury technicznej wraz z zielenią izolacyjną) może być realizowana inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej – budowa lub przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W terenie 6ZP planowany jest zbiornik retencyjny.

§ 2.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami, Ustawą Prawo Budowlane, Ustawą o zamówieniach publicznych, Ustawą o samorządzie gminnym, Ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm.),
- 3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 z późn. zm.);

- 4) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 260 z późn. zm.).
- 5) Inwestycje należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, współfinansowane z innych środków, jako część większego zadania inwestycyjnego.

§ 3.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno-prywatne;
- 3) mogą zostać pobrane, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, opłaty adiacenckie;
- 4) mogą zostać pobrane, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami w związku z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, opłaty planistyczne.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński