

**UCHWAŁA NR V/88/2015**  
**Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia 22 maja 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości**  
**Lichnowy, 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, 1072), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199),

**Rada Gminy,**  
**uchwala, 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 Lichnowy, gm. Chojnice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXVIII/344/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lichnowy, 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, stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199);
- 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy zlokalizować ścianę frontową (lico) budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej, dla pozostałych budynków stanowi maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy; 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.;

- 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 handlowej), składy i magazyny, oraz związane z nimi budynki gospodarczo-garażowe.

§ 4. 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 13) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych;
- 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 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 66** :

- 1) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej;
- 6) UO/US – tereny zabudowy usług oświaty, tereny sportu i rekreacji;
- 7) US/ZP – tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 8) ZP – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 9) ZO – tereny zieleni ogrodowej;
- 10) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) IT – tereny infrastruktury technicznej;
- 12) KP – tereny komunikacji, parking publiczny;

- 13) KDZ – tereny komunikacji, droga publiczna zbiorcza;
- 14) KDL – tereny komunikacji, droga publiczna lokalna;
- 15) KDD – tereny komunikacji, droga publiczna dojazdowa;
- 16) KDW – tereny komunikacji, droga wewnętrzna.

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,
- obowiązująca linia zabudowy,
- maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- zwymiarowanie,
- aleja drzew do zachowania,
- system melioracji wodnych do zachowania,
- strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy,
- strefa 50m od cmentarza,
- linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz ze strefą ochronną,
- stacja transformatorowa,
- gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną,
- wyrobisko,
- strefa 20m od wyrobiska,

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice;

3) oznaczenia informacyjne (nieobowiązujące):

- cmentarz czynny,
- ciąg pieszy;
- przykładowy podział na działki budowlane.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla terenów**

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) w przypadku braku wyznaczonej obowiązującej albo 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 2000m<sup>2</sup>;
- 4) w przypadku rozbudowy istniejących budynków o dachach innych niż dwuspadowe, dopuszcza się realizację dachu o innym kształcie zharmonizowanego architektonicznie z głównym dachem budynku;
- 5) zasady zagospodarowania nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20,0m,

- b) dopuszcza się podziały bez ograniczeń w celu:
    - powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
    - wydzielenia działek pod komunikację i infrastrukturę techniczną;
  - c) dopuszcza się pozostawienie istniejących działek o parametrach mniejszych niż ustalono w planie;
  - d) dopuszcza się podziały na działki po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - e) na jednej działce budowlanej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także nie wyznacza się granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

#### § 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, z zastrzeżeniem:
  - a) dopuszcza się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w terenach oznaczonych symbolem **38U lub 42RU**;
- 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) symbolami MN należą do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) symbolami RM, MN/U, RU należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - c) symbolem UO/US, US/ZP należą do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) nakaz zachowania alei drzew wzdłuż ulicy Sławęcińskiej (zgodnie z rysunkiem planu), dopuszcza się:
  - a) wycinkę drzew w celach pielęgnacyjnych oraz kształtowania alei drzew,
  - b) wycinkę drzew w celach dostępu komunikacyjnego do działek budowlanych,
  - c) wycinkę drzew w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu;
- 6) nakaz zachowania zbiornika wodnego (w terenach WS) oraz systemu melioracji wodnych (w terenach 3KDD, 8KDD, 12US/ZP) zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się:
  - a) regulację stosunków wodnych, w szczególności zapewnienie właściwego stanu melioracji wodnych, w tym urządzeń systematycznej sieci drenarskiej,
  - b) przebudowę i uregulowanie brzegów,
- 7) nakaz rekultywacji wyrobiska oraz jego otoczenia w terenach 12US/ZP i 21KP:
  - a) dopuszcza się niwelację terenu,
  - b) nakaz zabezpieczenia terenu przed osuwaniem się,
  - c) wyznacza się strefę ograniczeń zabudowy od wyrobiska w odległości 20,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) w odległości maksymalnie 20,0m od granicy wyrobiska obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych do czasu wykonania rekultywacji terenu dających możliwość budowy obiektów budowlanych,
  - e) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenu wyłącznie po zrehabilitowaniu gruntu.

8) wprowadza się ochronę walorów krajobrazowych wsi Lichnowy, poprzez nakaz stosowania parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 8.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej: strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy, zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą część obszaru objętego planem, dla której obowiązuje:

- a) należy stosować parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- b) nakaz zachowania układu przestrzennego zabudowy, tj. lokalizacji budynków w układzie kalenicowym prostopadło-równoległym oraz podwórka,
- c) należy zachować zasadniczą bryłę budynku i spadzisty kształt dachu;
- d) dopuszcza się rozbiórkę, odbudowę budynków.

**§ 9.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w sposób i minimalnej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pozostałe parametry i wskaźniki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

**§ 10.** 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.

**§ 11.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w dziale III rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010 r. nr 102 poz.651, ze zm.):

1) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
- maksymalna szerokość frontu działki: 40,0m,
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek w terenie 7MN, 9MN, 15MN, 19MN, 47MN, 51MN, 53MN dla których ustala się 800 m<sup>2</sup>,
- kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 700 do 900;

2) nie wyznacza się granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

**§ 12.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny tworzy publiczna droga gminna (ul. Szkolna, ul. Angowicka, ul. Osiedle Bączkowo) i powiatowa (ul. Sławęcińska);
- 2) wyznacza się tereny przewidziane do poszerzenia istniejącego pasa publicznej drogi gminnej, do odpowiednich parametrów technicznych drogi dojazdowej,
- 3) wyznacza się tereny dla nowych dróg publicznych, o odpowiednich parametrach technicznych,
- 4) wyznacza się drogi wewnętrzne, ogólnodostępne, połączone z drogami publicznymi,
- 5) dostępność komunikacyjna nieruchomości poprzez istniejące lub projektowane zjazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wydzielanie działek pod komunikację niewyznaczonych na rysunku planu: dróg wewnętrznych i ciągów pieszojezdnych, dla których obowiązuje:
  - a) szerokość drogi wewnętrznej lub ciągu pieszojezdnego minimum 6,0m, maksymalnie 8,0 m,
  - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi wewnętrznej lub ciągu pieszo-jezdnego należy wykonać plac do zawracania.

**§ 13.** 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;
- 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 na obszarze objętym planem stacji transformatorowej;
- 9) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, lokalizacja stacji transformatorowych w terenach publicznych, ogólnodostępnych;
- 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), z zastrzeżeniem §6 pkt 7, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 14) dopuszcza się budowę rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej;
- 15) ustalona dla poszczególnych terenów wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej, w tym masztów telekomunikacyjnych;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

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

**§ 15.** Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują tereny w liniach rozgraniczających, oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, ZP, UO/US, US/ZP, IT, przy czym:

- 1) w terenach KDZ, KDL, KDD, KDW mogą powstawać obiekty związane z funkcją komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) w terenach UO/US, US/ZP oraz ZP 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;
- 3) dopuszcza się w terenach ZP realizację parkingów publicznych, pod warunkiem, że całkowity obszar nie przekroczy więcej niż 5% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) teren 23IT przeznaczony jest na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych oraz utrzymania czystości i porządku.

**§ 16.** Wszystkie obiekty o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu według właściwości do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

**§ 17.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia (gazociąg DN150/6,3 MPa):

- a) na rysunku planu dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 40,0m (po 20,0 m od osi gazociągu w obie strony), w której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla obiektów terenowych innych niż wymienione w pkt a, szerokość strefy kontrolowanej i ograniczenia w niej obowiązujące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się strefę ochronną wzdłuż napowietrznej linii (elektroenergetycznej średniego napięcia) SN 15kV, w odległości po 6,0m w obie strony od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują:
- 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;
- 3) wyznacza się strefę ograniczeń zabudowy od cmentarza czynnego, na części obszaru objętego planem, w której obowiązują:
- a) strefa ograniczeń zabudowy od cmentarza czynnego w odległości maksymalnie 50,0m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nakaz korzystania z sieci wodociągowej dla celów zaopatrzenia obiektów w wodę,
  - c) nakaz likwidacji ujęć wody (studni),
  - d) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego,
  - e) zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pozostałe warunki zawarte są w ustaleniach szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolem 23U, 36U albo 1RM, 16RM, 56RM.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów**

#### **§ 18. Tereny 1RM, 16RM, 57RM.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny 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 0,8;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu: w odległości 4,0m, 6,0m, 10,0m, 14,0m od linii rozgraniczającej;
  - 6) 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°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi;
      - szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 20,0m;
      - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,

b) budynki pozostałe:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, albo płaski, jednospadowy,

c) elementy wykończenia:

- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
- dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu oraz elewacji blachą;

d) budowle rolnicze – parametry dowolne,

7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:

- a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
- b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
- c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
- d) zakaz nośników reklamowych;

8) 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;

9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:

- a) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
- b) minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym;

10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:

- a) budynki i budowle magazynowe, składowe, inwentarskie, itp. związane z rolnictwem,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
- c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w przypadku realizacji inwestycji zaliczanej do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się na działce budowlanej budynek mieszkalny jednorodzinny albo lokale mieszkalne wyłącznie dla właściciela nieruchomości.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 3000m<sup>2</sup>.

5. 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. Tereny 2KDW, 43KDW, 54KDW, 65KDW.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, droga wewnętrzna.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren ogólnodostępny;
- 2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

3) dopuszcza się lokalizację 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 minimum 8,0m maksymalnie 13,0m wraz z narożnymi ścięciami oraz placem nawrotowym, 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%.

#### **§ 20. Tereny 3KDD, 8KDD, 22KDD, 32KDD, 35KDD, 39KDD, 48KDD, 49KDD, 62KDD.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, droga publiczna, dojazdowa.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

2) dopuszcza się lokalizację 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 od minimum 8,0 m do maksymalnie 31,0 m, wraz z narożnymi ścięciami, skrzyżowaniem dróg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w terenie 48KDD szerokość pasa na poszerzenie wynosi 2,0m z narożnym ścięciem;

3) w poszczególnych terenach znajduje się istniejący urządzony pas drogowy oraz teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej, gminnej;

4) 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%.

#### **§ 21. Tereny 4WS, 13WS, 14WS, 25WS, 45WS.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zagospodarowanie zbiorników wodnych na potrzeby rekreacji, retencji, w tym budowę pomostów,

2) zakaz zmniejszania powierzchni zbiornika, dopuszcza się powiększenie.

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%.

#### **§ 22. Tereny 5ZP, 26ZP, 31ZP, 36ZP, 56ZP, 61ZP, 64ZP.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej publicznej.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren ogólnodostępny;

2) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, dopuszcza się tablice informacyjne i szyldy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: park, sad, plac gier i zabaw, urządzenia sportowe, ogrodzenie, zielen, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe itp.;

- 2) wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury: maksymalnie 5,0m;
- 3) 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;
- 4) zasady i warunki lokalizacji tablic informacyjnych, szyldów:
  - a) obiekty budowlane wolnostojące lub na obiektach małej architektury,
  - b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 5,0m,
  - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
  - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 70% powierzchni działki.
  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%.

### **§ 23. Tereny 6ZO, 11ZO, 20ZO, 34ZO.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni ogrodowej.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) wydzielone w poszczególnych terenach działki przeznaczone będą na powiększenie sąsiadujących działek budowlanych;
  - 2) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: park, sad, plac gier i zabaw, urządzenia sportowe, ogrodzenie, zieleń, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.;
  - 3) wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury: maksymalnie 5,0m;
  - 4) 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;
  - 5) zakaz realizacji miejsc postojowych oraz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów;
  - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki.
    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%.

### **§ 24. Tereny 7MN, 28MN, 33MN, 55MN, 58MN, 66MN.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny 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 – dowolnie, maksymalna 0,6;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy albo obowiązująca linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu: w odległości 4,0m, 6,0m, 8,0m, 10,0m, 14,0m od linii rozgraniczającej;
  - 6) 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 równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od 8,0m do 20,0m;
  - d) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
  - e) elementy wykończenia:
    - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
    - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
- 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- a) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
  - b) urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
- 8) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) 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;
- 10) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
- a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
  - b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
  - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
  - d) zakaz nośników reklamowych;
- 11) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej :
- 1) w terenie 7MN ustala się: 800m<sup>2</sup>;
  - 2) w terenach 28MN, 33MN, 55MN, 58MN, 66MN ustala się: 1100m<sup>2</sup>.
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%.

### **§ 25. Tereny 9MN, 15MN, 19MN, 47MN, 51MN, 53MN.**

- 1. Przeznaczenie terenu: tereny 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 – dowolnie, maksymalna 0,9;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy albo obowiązująca linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu: w odległości 4,0m, 5,0m, 6,0m, 8,0m, 10,0m, albo 11,0-12,0m od linii rozgraniczającej;
  - 6) 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 równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
    - c) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od 8,0m do 20,0m;
    - d) poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
    - e) elementy wykończenia:
      - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
      - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
      - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
      - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
  - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
    - b) urządzenia sportu i rekreacji,
    - c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
  - 8) dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi, w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
  - 9) 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;
  - 10) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
    - a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
    - b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
    - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
    - d) zakaz nośników reklamowych;
  - 11) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
    - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: **800m<sup>2</sup>**.
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%.

## § 26. Teren 30MN.

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 – dowolnie, maksymalna 1,4;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 60%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 5%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m;
  - 5) linia zabudowy: nie określa się;
  - 6) gabaryty i parametry obiektów:
    - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - b) kształt dachu: płaski lub dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do najdłuższej elewacji budynku,
    - c) szerokość elewacji frontowej budynku: nie określa się,
    - d) elementy wykończenia:
      - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina, papa,
      - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
  - 7) możliwość realizacji elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
    - a) budynki gospodarcze, garażowe,
    - b) urządzenia sportu i rekreacji,
    - c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
  - 8) w budynku dopuszcza się realizację lokalu użytkowego (funkcji usługowej, w tym handlowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) 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;
  - 10) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, szyldów:
    - a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
    - b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
    - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
    - d) zakaz nośników reklamowych;
  - 11) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
    - a) minimum 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
    - b) minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej.
3. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

## § 27. Teren 10 IT.

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.
2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren ogólnodostępny.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (np.: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków), ogrodzenie, zielen, obiekty małej architektury, 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) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów;
  - 4) zakaz budowy budynków,
  - 5) wysokość obiektów małej architektury – maksymalnie 7,0m.
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%.

#### **§ 28. Teren 12US/ZP.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej publicznej.
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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 70%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren 2KDW, 21KDD;
  - 6) gabaryty i parametry obiektów:
    - a) budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - b) kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
    - c) elementy wykończenia:
      - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
      - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
      - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
      - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
    - d) parametry pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności obiektów sportu i rekreacji, kultury i kultury fizycznej – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy,
  - 7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
    - a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
    - b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach, lub obiektach małej architektury,
    - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,5m<sup>2</sup>;

- d) zakaz nośników reklamowych;
- 8) 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;
- 9) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
- 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- a) budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, itp.;
  - b) obiekty sportu i rekreacji,
  - c) obiekty kultury i kultury fizycznej,
  - d) miejsca postojowe,
  - e) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;
  - f) zieleni urządzona, itp.
- 11) nakaz rekultywacji terenu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 8.

3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: **1500 m<sup>2</sup>**.

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%.

### **§ 29. Tereny 17MN/U, 24MN/U, 37MN/U, 40MN/U, 44MN/U, 52MN/U, 60MN/U, 63MN/U.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: częściowo w terenie 40MN/U występuje strefa historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy.
3. 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy albo obowiązująca linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu w odległości 4,0m, 6,0m, 8,0m, 10,0m od linii rozgraniczającej;
- 6) 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°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
    - szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego: od 8,0m do 20,0m;
    - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
  - b) budynki usługowe oraz pozostałe:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, z kalenicą prostopadłą, równoległą do drogi,

c) elementy wykończenia:

- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
- dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu oraz elewacji blachą;

7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:

- objekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,
- wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
- maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,5m<sup>2</sup>;
- standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- dopuszcza się wyłącznie nośniki reklamowe, szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,

8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:

- maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
- zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;

9) 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 1 mieszkanie,
- minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej.

10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:

- budynki i budowle usługowe, handlowe, biurowe, magazynowe, składowe, itp.;
- budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
- objekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: **1100m<sup>2</sup>**.

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

**§ 30. Tereny 18RM, 41RM, 46RM, 50RM.**

- Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
- Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie 41RM występuje strefa historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – dowolnie, maksymalna 0,9;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy albo obowiązująca linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu w odległości 3,0m, 4,0m, 6,0m, 8,0m od linii rozgraniczającej albo po elewacji frontowej budynku;
- 6) gabaryty i parametry obiektów:
  - a) budynek mieszkalny jednorodzinny:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 40° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
    - szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 20,0m;
    - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
  - b) budynki pozostałe:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
  - c) elementy wykończenia:
    - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
    - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
    - dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu oraz elewacji blachą;
  - d) budowle związane z rolnictwem – parametry dowolne,
- 7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
  - a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
  - b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
  - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
  - d) zakaz nośników reklamowych;
- 8) 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;
- 9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
  - a) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
  - b) minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym;
- 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
  - a) budynki i budowle magazynowe, składowe, inwentarskie, itp. związane z rolnictwem,
  - b) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,

c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

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%.

### **§ 31. Teren 21KP.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, parking publiczny.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) teren ogólnodostępny;

2) dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o następujących parametrach:

a) obiekty budowlane wolnostojące lub na obiektach małej architektury,

b) wysokość wolnostojących obiektów – maksymalnie 5,0m,

c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;

d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) parking o nawierzchni utwardzonej;

2) dopuszcza się obiekty małej architektury, zieleń, ogrodzenie oraz infrastrukturę techniczną.

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%.

### **§ 32. Teren 23 IT.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: teren ogólnodostępny.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (np.: stacja transformatorowa, przepompownia ścieków), ogrodzenie, zieleń, obiekty małej architektury, 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) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne;

b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać jako wolnostojące obiekty o wysokości maksymalnie 5,0m, albo na obiektach małej architektury,

c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;

d) zakaz nośników reklamowych;

4) zakaz budowy budynków,

5) wysokość obiektów małej architektury – maksymalnie 7,0m.

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%.

### **§ 33. Teren 27KDL.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, droga publiczna, lokalna.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w części terenu 27KDL występuje strefa historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów nie związanych z potrzebami ruchu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 8,0m maksymalnie 20,0m wraz ze skrzyżowaniem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) istniejący pas drogowy ulicy Szkolnej;
- 3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleni, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych.

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

### **§ 34. Teren 29UO/US.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług oświaty, tereny sportu i rekreacji.

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 1,1;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 40%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
- 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej;
- 6) gabaryty i parametry obiektów:
  - a) budynek: maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - b) kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, płaski,
  - c) elementy wykończenia:
    - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
    - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
  - d) parametry pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności obiektów sportu i rekreacji – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy,
- 7) 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: 1,5m<sup>2</sup>;
  - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,

- 8) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
- maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,70m;
  - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych, należy stosować ogrodzenia ażurowe (np.: z siatki, drewniane, murowane, metalowe) oraz żywopłoty;
- 9) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
- 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- budynki i budowle usługowe, biurowe, administracji, oświaty, gospodarcze, garażowe, itp.;
  - istniejący budynek mieszkalny do zachowania,
  - obiekty sportu i rekreacji wraz z zielenią urządzoną,
  - miejsca postojowe,
  - obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.
3. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m<sup>2</sup>.
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%.

### **§ 35. Teren 38U.**

- Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej.
- Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna 0,05, maksymalna 1,1;
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 50%;
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%;
  - wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m;
  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej;
- gabaryty i parametry obiektów:
  - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
  - kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 20° do 45°,
  - elementy wykończenia:
    - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
    - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
    - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
    - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
    - dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu oraz elewacji blachą;
  - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
- zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:
  - obiekty budowlane wolnostojące lub na budynkach,

- b) wysokość wolnostojących obiektów – nie większa niż wysokość budynków,
  - c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,5m<sup>2</sup>;
  - d) standardy jakościowe i rodzaje materiałów budowlanych: dowolne,
- 8) 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;
- 9) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku funkcji usługowej;
- 10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:
- a) budynki i budowle magazynowe, składowe, itp.,
  - b) budynki usługowe, biurowe, gospodarcze, garażowe,
  - c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się na działce budowlanej lokal mieszkalny wyłącznie dla właściciela nieruchomości.

4. Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: **1500m<sup>2</sup>**.

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

### **§ 36. Teren 42RU.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi produkcji 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 0,8;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 30%;
  - 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%;
  - 4) wysokość zabudowy: maksymalnie 10,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
  - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona została na rysunku planu:
    - w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej;
- 6) 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°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi;
    - szerokość elewacji frontowej: od 8,0m do 20,0m;
    - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
  - b) budynki pozostałe:
    - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
    - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°, albo płaski, jednospadowy,
  - c) elementy wykończenia:

- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
- dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się pokrycie dachu oraz elewacji blachą;

d) budowle rolnicze – parametry dowolne,

7) zasady i warunki lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, informacyjnych, szyldów:

- a) dopuszcza się szyldy, tablice informacyjne dotyczące działalności prowadzonej w obrębie posesji,
- b) tablice informacyjne, szyldy umieszczać na budynkach,
- c) maksymalna powierzchnia tablicy, ekranu, baneru: 1,0m<sup>2</sup>;
- d) zakaz nośników reklamowych;

8) 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;

9) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:

- a) minimum 1 miejsce parkingowe na mieszkanie,
- b) minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym;

10) możliwość realizacji obiektów oraz elementów zagospodarowania terenu związanych z przeznaczeniem terenu typu:

- a) budynki i budowle magazynowe, składowe, itp. związane z rolnictwem,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne, gospodarcze, garażowe,
- c) obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, itp.

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

1) w przypadku realizacji inwestycji zaliczanej do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko dopuszcza się na działce budowlanej budynek mieszkalny jednorodzinny albo lokale mieszkalne wyłącznie dla właściciela nieruchomości;

2) zakaz chowu, hodowli zwierząt.

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%.

### **§ 37. Teren 59KDZ.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, droga publiczna, zbiorcza.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

2) dopuszcza się lokalizację 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 minimum 18,0m maksymalnie 36,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren istniejącej drogi publicznej powiatowej ul.Sławęcińskiej;
- 3) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleni, ścieżkę rowerową, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych,
- 4) aleja drzew do zachowania.

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%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 38.** W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia: uchwały Nr XXVIII/452/2002 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową i usługi działki nr 305/4 we wsi Lichnowy, gm.Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 67, poz. 1524).

**§ 39.** Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 7,0143 ha na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-284/14 z dnia 16 lipca 2014r.

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

**§ 41.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Chojnice  
Mapa: KIERUNKI zagospodarowania przestrzennego i polityka przestrzenna uchwała Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30.06.2011r.; zm. uchwała nr XL/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.

orientacyjne granice obszaru objętego planem  
oznaczenia rysunku Studium

- granicę obszaru możliwego, docelowego zainwestowania
- granicę opracowań mpzp priorytetowych, nr jak w części opisowej
- I - ważne ze względu na potrzeby funkcji mieszkaniowo-usługowej
- M - zabudowa mieszkaniowa
- obszary zabudowane i zainwestowane
- lokalizacja elektrowni wiatrowych objętych obowiązującymi planami miejscowymi
- granicę terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi o przeważającym przeznaczeniu:
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z obszarem oddziaływania
- obszary na których nie dopuszcza się lokalizacji elektrowni wiatrowych
- obszary dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych
- symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
- aleje przydrożne (wartości krajobrazowe i przyrodnicze)
- gazociąg wysokiego ciśnienia, wraz ze strefą oddziaływania 25m od osi
- planowane modernizacje dróg
- układy przestrzenne wsi proponowane do ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej



### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW

<b>RU</b>	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
<b>RM</b>	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
<b>MN</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
<b>MN/U</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
<b>U</b>	Tereny zabudowy usługowej
<b>UO/US</b>	Tereny zabudowy usług oświaty, tereny sportu i rekreacji
<b>US/ZP</b>	Tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej publicznej
<b>ZP</b>	Tereny zieleni urządzonej publicznej
<b>ZO</b>	Tereny zieleni ogrodowej
<b>WS</b>	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<b>IT</b>	Tereny infrastruktury technicznej
<b>KP</b>	Tereny komunikacji - parking publiczny
<b>KDZ</b>	Tereny komunikacji - droga publiczna zbiorcza
<b>KDL</b>	Tereny komunikacji - droga publiczna lokalna
<b>KDD</b>	Tereny komunikacji - droga publiczna dojazdowa
<b>KDW</b>	Tereny komunikacji - droga wewnętrzna

od 1 do 66 Numer porządkowy terenu

#### OZNACZENIA GRAFICZNE

- Granicę obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
- Zwymiarowanie
- Aleja drzew do zachowania
- System melioracji wodnych do zachowania
- Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy
- Strefa 50m od cmentarza
- Linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz ze strefą ochronną
- Stacja transformatorowa
- Gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną
- Wyrobnisko
- Strefa 20m od wyrobiska

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Cmentarz czynny
- Ciąg pieszy
- Przykładowy podział na działki budowlane



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/88/2015  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 22 maja 2015 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 2015 r. poz. 199).**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lichnowy, był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1) w dniach od 16 czerwca 2014r. do 11 lipca 2014r.

Ogłoszeniem Wójta Gminy Chojnice z dnia 5 czerwca 2014r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 16 czerwca do 11 lipca 2014r. W dniu 9 lipca 2014r. 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 31 lipca 2014r. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte. Następnie poprawiony został projekt planu oraz ponownie uzgodniony, zaopiniowany i wyłożony do publicznego wglądu.

2) w dniach od 20 lutego 2015r. do 20 marca 2015r.

Ogłoszeniem Wójta Gminy Chojnice z dnia 12 lutego 2015r. wyznaczony został termin wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w dniach od 20 lutego 2015r. do 20 marca 2015r. W dniu 5 marca 2015r. 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 3 kwietnia 2015r. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi, dlatego też nie było potrzeby ich rozstrzygnięcia.

W terminie do dnia 31 lipca 2014r. tj: przewidzianym procedurą planistyczną, związaną z wyłożeniem do publicznego wglądu w dniach od 16 czerwca 2014r. do 11 lipca 2014r. projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły uwagi:

- 1) pismo z dnia 22 lipca 2014r. – Pani Teresa Maria Ollik - dotyczy działki nr 308/2,
- 2) pismo z dnia 23 lipca 2014r. – Pani Anna Maciejewicz - dotyczy części obszaru objętego planem,
- 3) pismo z dnia 30 lipca 2014 r. – Pan Sławomir Łoniewski - dotyczy działki nr 306/4,
- 4) pismo z dnia 30 lipca 2014 r. – Państwo Gabriela i Przemysław Graczyk - dotyczy działki nr 92/17 będącej własnością wnioskodawcy oraz sąsiedniej działki nr 92/19 będącej własnością Gminy Chojnice.

**AD. 1) TREŚĆ UWAGI Pani Teresy Marii Ollik do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach 16.06.2014-11.07.2014:** Zainteresowana w odniesieniu do działki nr 308/2 w Lichnowach oznaczonej w planie symbolem 38RM, 39ZP, 42KDW, 40WS i położonej w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy dla terenu 38RM, wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- a) usunięcia „strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy” w terenie 38RM,
- b) zakwalifikowanie terenu 38RM jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) zlikwidowania części działki jako terenu ZP zieleni urządzonej publicznej i zakwalifikowania jej jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- d) zmianę przeznaczenia części działki jako terenu WS wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zakazem zmniejszania zbiornika oraz szczegółowe rozpatrzenie możliwości pozostawienia zbiornika po przeprowadzeniu wizji lokalnej,

- e) zmianę przeznaczenia części działki z terenu komunikacji drogi wewnętrznej 42KDW i zakwalifikowanie jej jako terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY CHOJNICE : uwaga uwzględniona w zakresie realizacji wniosków zawartych w punktach b, c i d**

**ROZSTRZYGNIECIE WÓJTA GMINY CHOJNICE : uwaga nieuwzględniona w zakresie realizacji wniosków zawartych w punktach a i e**

#### UZASADNIENIE:

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła w dniu 22.07.2014r. uwaga złożona przez Panią Teresę Marię Ollik.

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 308/2 położona jest na terenie:

- 1) strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy dla terenu 38RM; Strefa ta obejmuje oprócz terenu 38RM również teren 46RM oraz część terenu 26KDL oraz część wsi Lichnowy poza obszarem objętym planem,
- 2) 38RM przeznaczonym pod zabudowę zagrodową w gospodarstwie rolnym, hodowlanym, ogrodniczym,
- 3) 39ZP przeznaczonym pod zieleni urządzoną publiczną,
- 4) 40WS przeznaczonym na cele wód powierzchniowych śródlądowych,
- 5) 42KDW przeznaczonym na cele komunikacji drogę wewnętrzną.

#### **Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy obejmująca układ ruralistyczny wraz z niektórymi budynkami jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz aktami prawnymi z zakresu ochrony zabytków tj: Gminną Ewidencją Zabytków, Programem ochrony zabytków, wojewódzką ewidencją zabytków. Faktycznie jest to teren historycznego układu ruralistycznego wsi, czyli jej najstarszego założenia skoncentrowanego wokół Kościoła. W zakresie przeznaczenia terenu przyjęto zasadę, że zabudowa objęta układem ruralistycznym powinna zachować swoją historyczną tożsamość. Zasięg strefy ochrony oraz ustalenia zawarte w projekcie planu zostały uzgodnione w trybie art. 17 ust. 6 pkt b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wskazane zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zostały wypracowane wspólnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Przyjęto zasadę w rozwiązaniach projektowych, że każda nowowydzielona działka budowlana oraz tereny zieleni publicznej powinny mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, a układ komunikacyjny powinien spełnić właściwe parametry wynikające z przepisów Ustawy o drogach publicznych, w tym szerokość drogi musi być adekwatna do przeznaczenia terenów sąsiadujących (zapewnić swobodny przejazd pojazdów osobowych, ciężarowych, pojazdów rolniczych czy pojazdów innych służb). Tym samym wskazany przebieg drogi wewnętrznej 42KDW zapewnić ma właściwą obsługę komunikacyjną sąsiednich działek budowlanych oraz możliwość przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Planowana droga powinna obsłużyć nowowydzielone działki budowlane nie tylko po podziale działki ewidencyjnej nr 308/2, ale też działek nr 307 i nr 306/4. Uważamy, że nie stanowi to nadużycia i wyważony został interes nie tylko właścicieli działek, ale również publiczny gminy Chojnice, która powinna zapewnić budowę infrastruktury technicznej dla obsługi działek budowlanych w pasie drogi wewnętrznej. Planowa droga wewnętrzna KDW nie ogranicza zagospodarowania działki nr 308/2 zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego, na której będą mogły powstać cztery działki budowlane przeznaczone na cele mieszkaniowe, usługowe, a więc służące mieszkańcom wsi.

**Pozostawia się bez zmian w projekcie planu:**

- 1) zasięg strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy;
- 2) przebieg i szerokość drogi wewnętrznej w terenie 42KDW.

**Dokonane zmiany w projekcie planu wynikające z uzgodnienia z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków – aktualnie obowiązujące ustalenia:**

- 1) wykreślone zostały wskazane jako budynki o wartościach historyczno-kulturowych przy ulicy Szkolnej,
- 2) wprowadzono dodatkowy zapis do ustaleń planu, że należy zachować zasadniczą bryłę budynku i spadzisty kształt dachu oraz dopuszcza się rozbiórkę, odbudowę budynków.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia w/w uwagi Pani Teresy Marii Olik:**

**uwaga nieuwzględniona**

**AD. 2) TREŚĆ UWAGI Pani Anny Maciejewicz do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach 16.06.2014-11.07.2014:** Zainteresowana wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- 1) na terenie 27KP planowana jest realizacja ogólnodostępnego placu zabaw, propozycja ograniczenia terenu 27KP i wprowadzenie ZP,
- 2) droga 48KDD powinna mieć min. 9 m na całej długości,
- 3) wzdłuż istniejącej drogi gminnej oraz dz. nr 304/6 nie zaprojektowano poszerzenia istniejącej drogi oraz łuku na wjeździe,
- 4) na terenie dz. nr 307 i 308/2 znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, proponuję wyłączenie ich z terenu 38RM,
- 5) na terenie 28UO/US znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny (ujęty w tekście), ale posiada on bezpośredni dostęp do drogi gminnej – dz. nr 188/4
- 6) w tekście planu w paragrafach 17, 27, 28, 33, 34 ust. 2 pkt 5 lit. C w pokryciu dachowym oraz w elewacjach dopuścić blachę (płyta warstwowa się w tym chyba mieści) dla budynków innych niż mieszkalne,
- 7) czy możliwe jest lokalizowanie budynku mieszkalnego w przypadku realizacji budynku biurowego na działce usługowej, w paragrafie 33 ust. 3 dla terenu 36U jest tylko zapis dotyczący lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji inwestycji oddziałującej na środowiska.

**ROZSTRZYGNIECIE Wójta Gminy Chojnice : uwaga uwzględniona.**

**AD. 3) TREŚĆ UWAGI Pana Sławomira Łoniewskiego do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach 16.06.2014-11.07.2014:** Zainteresowany w odniesieniu do części działki nr 306/4 w Lichnowach oznaczonej w planie symbolem 38RM i położonej w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy wnosi o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- a) usunięcia oznaczenia „strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy” jako błędnego, ponieważ obecna zabudowa na tym terenie nie ma powiązania z zabudową historycznego układu ruralistycznego.

**ROZSTRZYGNIECIE Wójta Gminy Chojnice : uwaga nieuwzględniona.**

**UZASADNIENIE:**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła w dniu 30.07.2014r. uwaga złożona przez Pana Sławomira Łoniewskiego.

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 część działki nr 306/4 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 38RM przeznaczonym na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, tj. strefie ochrony historycznego układu

ruralistycznego wsi Lichnowy. Strefa ta obejmuje oprócz terenu 38RM również teren 46RM oraz część 26KDL oraz część wsi Lichnowy poza obszarem objętym planem.

**Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy obejmująca układ ruralistyczny wraz z niektórymi budynkami jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz aktami prawnymi z zakresu ochrony zabytków tj: Gminną Ewidencją Zabytków, Programem ochrony zabytków, wojewódzką ewidencją zabytków. Faktycznie jest to teren historycznego układu ruralistycznego wsi, czyli jej najstarszego założenia skoncentrowanego wokół Kościoła. W zakresie przeznaczenia terenu przyjęto zasadę, że zabudowa objęta układem ruralistycznym powinna zachować swoją historyczną tożsamość. Zasięg strefy ochrony oraz ustalenia zawarte w projekcie planu zostały uzgodnione w trybie art. 17 ust. 6 pkt b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wskazane zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury zostały wypracowane wspólnie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

*Pozostawia się bez zmiany w projekcie planu : zasięg strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Lichnowy.*

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia w/w uwagi Pana Sławomira Łoniewskiego:**

**uwaga nieuwzględniona**

**AD. 4) TREŚĆ UWAGI Państwa Gabrieli i Przemysława Graczyk do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w dniach 16.06.2014-11.07.2014:** Zainteresowani w odniesieniu do działki nr 92/17 w Lichnowach oznaczonej w planie symbolem 9MN graniczącą z drogą wewnętrzną 2KDW wnoszą o zmianę ustaleń projektu planu w zakresie:

- a) zwężenia drogi 2KDW z planowanych 10,0m na 8,0m i powiększenia terenu 9MN celem wybudowania w przyszłości garażu na działce nr 92/17.

**ROZSTRZYGNIECIE Wójta Gminy Chojnice : uwaga nieuwzględniona.**

**UZASADNIENIE:**

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęła w dniu 30.07.2014r. uwaga złożona przez Państwo Gabrielę i Przemysława Graczyk.

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 92/17 położona jest na terenie oznaczonym symbolem 9MN przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sąsiedni teren 2KDW znajduje się na działce nr 92/19 będącej własnością Gminy Chojnice. W terenie 9MN wyznaczone zostały linie zabudowy, w tym od strony planowanej drogi 2KDW wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4m. Teren planowanej drogi 2KDW ma szerokość 10m.

Przyjęte rozwiązania nie umożliwiają budowy garażu dwustanowiskowego na działce nr 92/17.

**Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

Planowana droga 2KDW ma wskazaną szerokość 10m, i ma stanowić dojazd do terenu 1RM (przeznaczonego na cele zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych) oraz terenu 12US/ZP (terenów sportu i rekreacji z zielenią). Szerokość drogi 10m jest optymalna dla dojazdu do tych terenów i jest to ważny interes publiczno-prawny, aby ustanowić drogę o szerokości 10m, zwłaszcza że działka nr 92/19 jest własnością gminy i w pierwszej kolejności powinna być przeznaczona na cele publiczne.

Przyjęto zasadę w rozwiązaniach projektowych, że każda nowowydzielona działka budowlana oraz tereny zieleni publicznej powinny mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, a układ komunikacyjny powinien spełnić właściwe parametry wynikające z przepisów Ustawy o drogach publicznych, w tym szerokość drogi musi być adekwatna do przeznaczenia terenów sąsiadujących (zapewnić swobodny przejazd pojazdów osobowych, ciężarowych, pojazdów rolniczych czy pojazdów innych służb).

**Pozostawia się bez zmiany w projekcie planu** : szerokość drogi 2KDW wynosząca 10,0m (na działce ewidencyjnej nr 92/19 własność Gmina Chojnice).

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia w/w uwagi Państwa Gabrieli i Przemysława Graczyk:**

**uwaga nieuwzględniona**

Przewodniczący Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

**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 2015 r. poz. 199), 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 3KDD, 8KDD, 22KDD, 32KDD, 35KDD, 39KDD, 48KDD, 49KDD, 62KDD przeznaczonych pod tereny komunikacji publicznej oraz w terenach 2KDW, 43KDW, 54KDW, 65KDW, przeznaczonych na drogi wewnętrzne, będą realizowane inwestycje budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej z oświetleniem. Wybudowane zostaną drogi publiczne określonej kategorii technicznej.

W terenach 5ZP, 26ZP, 31ZP, 36ZP, 56ZP, 61ZP, 64ZP (zieleni urządzonej) planowane są m.in. ogólnodostępne tereny rekreacyjno-parkowe. W terenie 12US/ZP (tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej publicznej) planowana jest m.in. realizacja obiektów na cele sportowe.

**§ 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 2015 r. poz. 139);
- 4) inwestycje w zakresie budowy dróg publicznych realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460).

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 2009r. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

## Uzasadnienie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr XXVIII/344/2012 z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lichnowy, przy ulicach Osiedle Bączkowo, Szkolnej, Angowickiej i Sławęcińskiej. Celem sporządzenia planu dla terenu o powierzchni około 30ha było uwzględnienie potrzeb mieszkańców, powiększenie terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Opracowanie planu miejscowego było konsekwencją założeń przyjętych przez organy gminy w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice. Realizacja ustaleń planu miejscowego dla części wsi Lichnowy umożliwi prawidłowe gospodarowanie przestrzenią.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Przyjęto rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, że każda nowowydzielona działka budowlana oraz tereny zieleni publicznej powinny mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, a układ komunikacyjny powinien spełnić parametry wynikające z przepisów Ustawy o drogach publicznych. Drogi publiczne, drogi wewnętrzne zapewnić mają właściwą obsługę komunikacyjną sąsiednich działek budowlanych oraz możliwość przeprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Utrzymana została funkcja terenów Szkoły (29UO/US) oraz zaplanowano do zagospodarowania na cele sportu i rekreacji z zielenią publiczną tereny wyrobiska przy ulicy Angowickiej na działce będącej własnością Gminy Chojnice (tereny 12US/ZP, 21KP i 13WS, 14WS). Rozpatrzone zostały wnioski mieszkańców oraz Wójta Gminy na temat zagospodarowania i przeznaczenia części działki wokół wyrobiska. Mając na uwadze istniejące warunki fizjograficzne wprowadzono tereny zieleni ogrodowej, na cele powiększenia sąsiednich działek budowlanych (tereny 11ZO i 20ZO).

Uwzględnione zostały wnioski do planu złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu: wprowadzono funkcję mieszkalno-usługową albo mieszkaniową, także zagrodową-rolniczą w terenach 7MN, 16RM, 17MN/U, 33MN, 37MN/U, 40MN/U, 44MN/U, 42RU, 47MN, 55MN, 63MN. Dla obsługi nowych działek budowlanych niezbędne było wyznaczenie dróg publicznych KDD, poszerzenie dróg istniejących do niezbędnych parametrów, oraz nowych dróg wewnętrznych KDW. W myśl ustaleń Studium niezbędne było wyznaczenie publicznych terenów zieleni ZP zgodnie z zasadą, że dla zespołu zabudowy w ilości 15 działek budowlanych wymagana jest urządzenie terenu zieleni publicznej o powierzchni 1000m<sup>2</sup> i co najmniej 3 miejsca postojowe ogólnodostępne.

Przygotowany projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywne uzgodnienia i opinie właściwych organów. Przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. W związku z tym, że na obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy III niezbędne stało się uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 7,0143 ha, która została uzyskana w decyzji znak GZ.tr.057-602-284/14 z dnia 16 lipca 2014r. W tym przypadku zgoda objęła wszystkie grunty objęte wnioskiem przesłanym przez Wójta Gminy.

W związku z licznymi wnioskami i uwagami złożonymi przez mieszkańców projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości LICHNOWY, był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) w dniach od 16 czerwca 2014r. do 11 lipca 2014r.
- 2) w dniach od 20 lutego 2015r. do 20 marca 2015r.

Ocenia się, że realizacja ustaleń planu przyniesie znaczące skutki finansowe dla budżetu gminy Chojnice. Umożliwienie budowy nowych budynków mieszkalnych, prowadzenie działalności gospodarczej oprócz tego, że skutkować będzie dodatkowymi wpływami do budżetu gminy, przyczyni się także do zaspokojenia potrzeb mieszkańców, jak i pojawienia się warunków sprzyjających powstawaniu nowych miejsc pracy. Gmina poniesie wydatki związane w pierwszej kolejności z budową sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej dla nowych działek budowlanych. W związku z podziałami działek niezbędne stanie się wykupienie gruntów pod nowe drogi publiczne oraz pod poszerzenie dróg publicznych.

Gmina będzie mogła pobrać opłaty planistyczne w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, a także

opłaty adiacenckie.

Ustalenia planu miejscowego z pewnością umożliwią mieszkańcom i właścicielom nieruchomości realizację swoich zamierzeń inwestycyjnych.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.