

**UCHWAŁA NR VII/122/2015**  
**Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia 28 sierpnia 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Nieżychowice gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIII/563/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienionej uchwałą Nr XLIV/575/2014 z dnia 03 października 2014 roku, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń zmiany – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonej uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. (zmienionej uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.),

**Rada Gminy**  
**uchwala, co następuje:**

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Nieżychowice gm. Chojnice, w granicach określonych na załącznikach Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.**

Plan obejmuje działki nr 52/3, nr 52/4, nr 173/83, nr 173/84, nr 173/93, nr 173/100 i część działki nr 173/105, położone w miejscowości Topole, obręb ewidencyjny Nieżychowice, gm. Chojnice, w zachodniej części gminy Chojnice, bezpośrednio przy granicach administracyjnych gminy Chojnice z gminą Człuchów (od zachodu) i miastem Chojnice (od wschodu i północy), po południowej stronie ulicy Człuchowskiej w Chojnicach i jej przedłużenia jako drogi gminnej publicznej, łączącej miasto Chojnice z południową obwodnicą miasta Chojnice i miastem Człuchów.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **PU**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literą **Z**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 5) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu literami **KDZ**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu literą **E**.

**§ 4.**

1. Integralną częścią uchwały są rysunki Nr 1 i Nr 2 planu, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem miejscowym;
- 2) granice administracyjne gminy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 6) obszary o ograniczonej przydatności pod zabudowę;
- 7) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 8) wymiarowanie.

## § 5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały oraz na załącznikach Nr 1 i Nr 2 do uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunkach planu** - należy przez to rozumieć rysunki Nr 1 i Nr 2 planu miejscowego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarach planu** - należy przez to rozumieć obszary zawarte w granicach obszarów objętych planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony w procentach;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

## § 6.

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU i 6 PU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 Z**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **8 KDW, 9 KDW, 10 KDW i 11 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 KDL**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **13 KDZ i 14 KDZ**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 K**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 7) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **16 E, 17 E, 18 E i 19 E**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zagospodarowanie terenów w granicach obszarów planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub rowów melioracyjnych - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania stanu technicznego istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, stanowiących drenowanie gruntów rolnych, z dopuszczeniem możliwości ich likwidacji lub przebudowy w zakresie, który nie wpłynie na pogorszenie warunków wilgotnościowo – glebowych na gruntach przewidzianych do użytkowania rolniczego, będących w zasięgu oddziaływania tych urządzeń;
- 5) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną i przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych i stref ochrony archeologicznej.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują wymagania ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 5 uchwały dla terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU i 6 PU, wymienionych w ust. 1 pkt 1, a także w § 12 ust. 5 uchwały dla terenu 15 K, wymienionego w ust. 1 pkt 6 i w § 13 ust. 5 uchwały dla terenów 16 E, 17 E, 18 E i 19 E, wymienionych w ust. 1 pkt 7;

2) nie ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2-5.

**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:**

nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 6 uchwały dla terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU i 6 PU, wymienionych w ust. 1 pkt 1;

2) nie dotyczy terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2-7.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z warunkami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

**10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) ustala się powiązanie obszarów planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi gminne wewnętrzne, tj. działki nr 173/87, nr 173/88, nr 173/125, nr 173/126, i drogę publiczną gminną z Chojnic do Człuchowa, tj. działkę nr 6/2 (ulicę Człuchowską w mieście Chojnice), przylegające do obszarów planu i projektowaną drogę publiczną zbiorczą, której fragmenty znalazły się w obszarze planu, tj. **13 KDZ** i **14 KDZ**;

b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, a na terenie **6 PU** dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia do czasu wybudowania wodociągu;

c) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną w liniach rozgraniczających dróg kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków projektowanej na terenie **15 K** lub innych, zlokalizowanych poza obszarami planu, a także indywidualnej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie **6 PU**;

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub docelowo, o ile zaistnieje taka możliwość, do kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem zapisu w **lit. e** i w **ust. 3 pkt 3** - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;

e) nie dopuszcza się odwodnienia terenów **1 PU**, **4 PU**, **5 PU** i **6 PU** do odwodnienia obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22;

f) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

g) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w **ust. 14**;

h) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny z planowanego gazociągu;

i) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne i nieemisyjne systemy ogrzewania.

**11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** dla wszystkich terenów ustala się stawkę w wysokości 10%.

**13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalono w § 7 ust. 9 uchwały dla terenów **1 PU**, **2 PU**, **3 PU**, **4 PU**, **5 PU** i **6 PU**.

**14. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- 1) terenu oznaczonego symbolem **1 PU** :
  - a) zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych lokalizowanych na działkach przyłączanych podmiotów z uwzględnieniem zapisu **pkt 4**,
  - b) zasilanie stacji, o których mowa w **lit. a**, liniami kablowymi abonenckimi z projektowanego złącza kablowego średniego napięcia (SN),
  - c) lokalizacja złącza, o którym mowa w **lit. b**, na terenie oznaczonym symbolem **16 E**,
  - d) zasilanie złącza, o którym mowa w **lit. b**, poprzez wplot w linię kablową SN „Niezychowice”, przebiegającą w obszarze planu;
- 2) terenów oznaczonych symbolami **2 PU, 3 PU, 4 PU i 5 PU** :
  - a) zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych lokalizowanych na działkach przyłączanych podmiotów z uwzględnieniem zapisu **pkt 4**,
  - b) zasilanie stacji, o których mowa w **lit. a**, liniami kablowymi abonenckimi z projektowanych złączy kablowych SN,
  - c) lokalizacja złączy, o których mowa w **lit. b**, na terenach oznaczonych symbolami **17 E, 18 E i 19 E** - dopuszcza się lokalizację złączy w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami **8 KDW, 9 KDW i 10 KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zasilanie złączy, o których mowa w **lit. b**, przelotowo liniami kablowymi SN między linią kablową „Niezychowice” a linią kablową przebiegającą w drodze **8 KDW**;
- 3) terenu oznaczonego symbolem **6 PU** :
  - a) zasilanie z abonenckiej lub abonenckich stacji transformatorowych, lokalizowanych na działce przyłączanego podmiotu,
  - b) zasilanie stacji, o których mowa w **lit. b**, liniami kablowymi abonenckimi z projektowanego złącza kablowego średniego napięcia (SN),
  - c) lokalizacja złącza, o którym mowa w **lit. b**, w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **11 KDW** na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zasilanie złącza, o którym mowa w **lit. b**, poprzez wplot w linię kablową SN „Kolejarz”,
- 4) dopuszcza się zasilanie ze stacji transformatorowych SN/nn zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **16 E, 17 E, 18 E i 19 E**;
- 5) z dogodnego złącza kablowego SN należy wyprowadzić linię kablową SN dla zasilania stacji transformatorowej „Topole PGR”;
- 6) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się lokalizację w obszarach planu dodatkowych złączy kablowych SN, względnie stacji transformatorowych;
- 7) linię napowietrzną SN „Niezychowice”, przebiegającą w obszarze planu, przeznaczona jest docelowo do likwidacji - dopuszcza się jej wcześniejsze skablowanie lub przebudowę.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

#### **§ 7.**

#### **Karta terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU i 6 PU**

1. **Przeznaczenie terenów:** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) dopuszcza się:

- a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi;
  - b) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
  - c) lokalizację stacji paliw, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w szczególności wykonania zabezpieczenia na wypadek awarii przed przedostawaniem się do gruntu trujących substancji;
  - d) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych i zapisu w **lit. e**;
  - e) budowę ogrodzeń pełnych na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 1,6 m;
  - f) budowę obiektów małej architektury;
  - g) zieleni towarzyszącą;
  - h) podział terenów na działki budowlane z możliwością uwzględnienia kierunku przebiegu orientacyjnych linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania wyznaczonych na rysunku planu;
  - i) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z obsługą terenów położonych w obszarach planu;
  - j) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w **lit. i**;
  - k) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów;
  - l) możliwość wydzielenia wzdłuż dróg wewnętrznych zatok postojowych i zjazdów dla środków komunikacji publicznej;
- 2) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**.

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

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych;
- 3) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22;
- 4) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**.

### 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wolno stojących w odległości min. 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22 lub na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z prowadzoną na danym terenie działalnością gospodarczą, o powierzchni tablicy reklamowej do 10 m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wzdłuż drogi krajowej nr 22 reklam emitujących zmienne światło natężenie i obraz m. in. typu LED.

**5. 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,4;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 80%;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10%;

- 5) wysokość zabudowy nie przekraczająca 20,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 20,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 4 miejsca postojowe do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i produkcji oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca parkingowe, o których mowa w **lit a**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a**;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających dróg, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego.

**6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20,0 m, przy czym dla działek wydzielanych pod:
  - a) dojazdy do działek dopuszcza się minimalną szerokość 4,5 m,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną powierzchnię 1 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się kąt w przedziale od 30° do 150°.

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
  - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
  - b) zakaz sadzenia drzew;
  - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 2) strefa, o której mowa w **pkt 1**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych;
- 3) na terenie **6 PU** wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne;
- 4) ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

**8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg gminnych wewnętrznych, tj. działek nr 173/87, nr 173/88, nr 173/125, nr 173/126, przylegających do obszarów planu i projektowanych dróg wewnętrznych **8 KDW, 9 KDW, 10 KDW i 11 KDW** z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22, także z drogi serwisowej, służącej wyłącznie do obsługi obwodnicy;

3) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10.**

9. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,5 ha z wyłączeniem terenu **6 PU**, na którym ustala się 6,8 ha.

## § 8.

### **Karta terenu 7 Z**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) zielen od niskiej do wysokiej;
- b) budowę przejścia pieszego;
- c) budowę ścieżki rowerowej;
- d) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 2.**

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 3.**

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

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

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
- 2) strefa, o której mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **8 KDW**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10.**

## § 9.

### **Karta terenów 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW i 11 KDW**

1. **Przeznaczenie terenów:** tereny dróg wewnętrznych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, tj. od 8,0 m do 20,0 m (jezdnie szerokości min. 5,0 m), zakończone placami do zawracania o wym. min. 20,0 m x 20,0 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych;
  - b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;

- c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.
3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.
4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
wprowadza się zakaz umieszczania reklam.
5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązuje zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
  - 2) strefa, o której mowa w pkt 1, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych.
6. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się:
    - a) wzajemne powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych **8 KDW**, **9 KDW** i **10 KDW** oraz z drogą gminną wewnętrzną na działkach nr 173/87 i nr 173/88, przylegających do obszaru planu, poprzez skrzyżowania zwykle;
    - b) powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **11 KDW** z drogą publiczną zbiorczą **13KDZ** w obrębie skrzyżowania drogi **13 KDZ** z drogą publiczną lokalną **12 KDL**;
    - c) zakaz powiązania komunikacyjnego drogi wewnętrznej **9 KDW** z obwodnicą miasta Chojnice, leżącą w ciągu drogi krajowej nr 22;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

## § 10.

### Karta terenu 12 KDL

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej lokalnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
  - 1) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 KDL**, przeznaczony do docelowo pod skrzyżowanie dróg publicznej zbiorczej **13 KDZ** i publicznej lokalnej projektowanej na terenie miasta Chojnice;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) budowę ścieżek rowerowych;
    - b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.
  3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.
  4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
    - 1) teren drogi publicznej lokalnej **12 KDL** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;

- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne.

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

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **12 KDL** z drogą publiczną zbiorczą **13 KDZ** poprzez skrzyżowanie zwykłe lub skanalizowane;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**.

## **§ 11.**

### **Karta terenów 13 KDZ i 14 KDZ**

**1. Przeznaczenie terenów:** tereny drogi publicznej zbiorczej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej zbiorczej **13 KDZ** - 25,0 m na odcinku przylegającym do terenu **12 KDL** i o zmiennej szerokości na pozostałym odcinku, tak jak wysowano na rysunku planu (jezdni szerokości min. 6,0 m);
- 2) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 KDZ**, przeznaczony jest pod drogę publiczną zbiorczą - jako poszerzenie drogi na terenie miasta Chojnice;
- 3) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych;
  - b) lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny dróg publicznych zbiorczych **13 KDZ** i **14 KDZ** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenie **13 KDZ** wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne.

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

- 1) ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej zbiorczej **13 KDZ** z ulicą Człuchowską w mieście Chojnice na działce nr 6/2 i drogą publiczną lokalną **12 KDL** poprzez skrzyżowania zwykłe lub skanalizowane;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**.

## § 12.

### Karta terenu 15 K

1. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) budowę przepompowni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami;
- b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z budową i eksploatacją przepompowni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

5. **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:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10%;
- 5) wysokość zabudowy nie przekraczająca 5,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi 8 KDW;
- 8) dach płaski.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

7. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej 8 KDW;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

## § 13.

### Karta terenów 16 E, 17 E, 18 E i 19 E

1. **Przeznaczenie terenów:** tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) lokalizację złączy kablowych średniego napięcia SN;
- b) budowę stacji transformatorowych SN/nn;

- c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) włączenie terenów w granice działek sąsiednich w przypadku rezygnacji z budowy złączy kablowych i stacji transformatorowych;

2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

5. **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:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,9;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 90%;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynku nie przekraczająca 4,0 m;
  - b) nie ogranicza się wysokości zabudowy nie wymienionej w lit. a;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi;
- 8) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

7. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg wewnętrznych **8 KDW, 9 KDW i 10 KDW** oraz drogi przylegającej do obszaru planu (na działkach nr 173/87 i nr 173/88);
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

##### **§ 14.**

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługowo – produkcyjną i przemysłową działek nr 173/73, 173/74 i nr 173/75 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XI/121/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 09 stycznia 2004 r. Nr 3, poz. 17), dla działek nr 173/83 i nr 173/84, położonych w obszarze planu wyznaczonym na rysunku Nr 1 planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

##### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

**§ 16.**

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

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

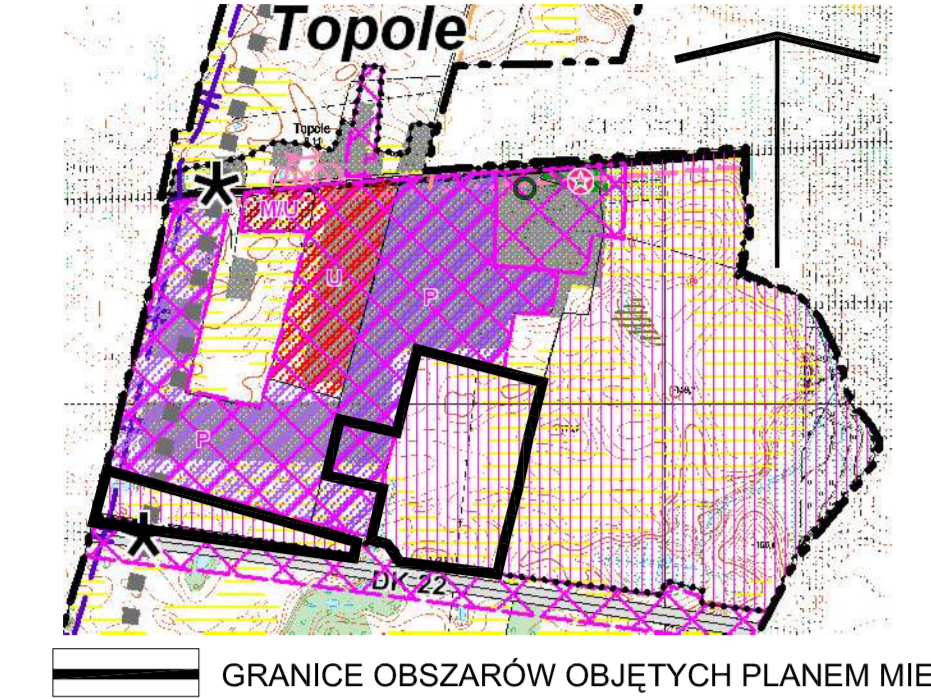
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
POD ZABUDOWĘ PRODUKCYJNĄ I USŁUGOWĄ**

**RYSUNEK NR 1 PLANU**

**1:1000**

WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ  
SKALA 1:1000  
Uwaga: wsp. pionowa 2000, szerokość 1:1000, układ odn. krawędzi 85

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



**0. OZNACZENIA OGÓLNE**

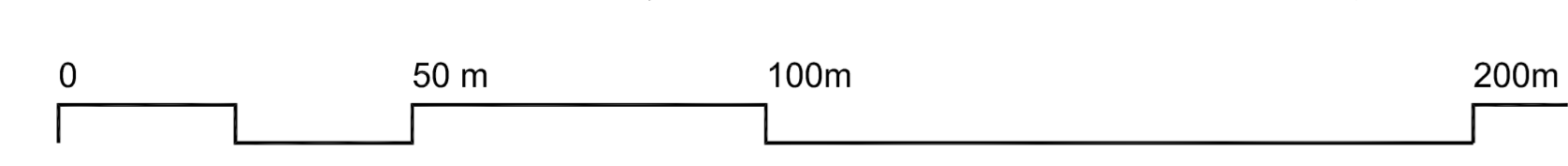
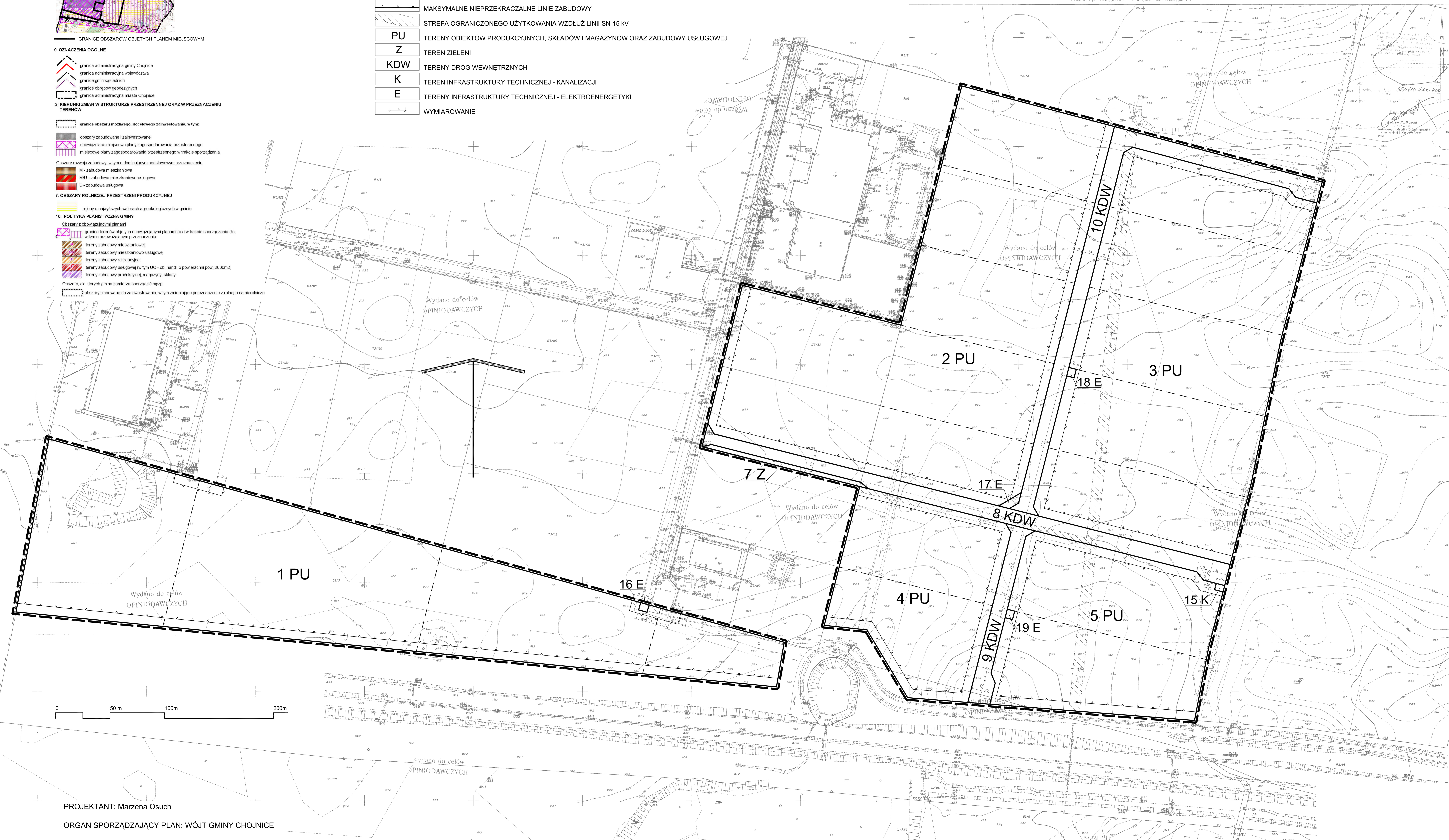
- granica administracyjna gminy Chojnice
- granica administracyjna województwa
- granice gmin sąsiednich
- granice obszarów gospodarczych
- granica administracyjna miasta Chojnice

**2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
  - obszary zabudowane i zainwestowane
  - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
  - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania
- Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:**
  - M - zabudowa mieszkaniowa
  - MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
  - U - zabudowa usługowa
- 7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**
  - rejon o najwyższych walorach agrologicznych w gminie
- 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
  - Obszary z obowiązującymi planami:**
    - granice terenów objętych obowiązującymi planami (a) i w trakcie sporządzania (b), w tym o przeważającym przeznaczeniu
    - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
    - tereny zabudowy rekreacyjnej
    - tereny zabudowy usługowej (w tym UC - ob. handlu o powierzchni pow. 2000m<sup>2</sup>)
    - tereny zabudowy produkcyjnej, magazyny, składy
  - Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpp:**
    - obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze

**LEGENDA:**

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CHOJNICE Z GMINĄ CZLUCHÓW
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ORIENTACYJNE
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 kV
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZIELENI
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
- WYMIAROWANIE



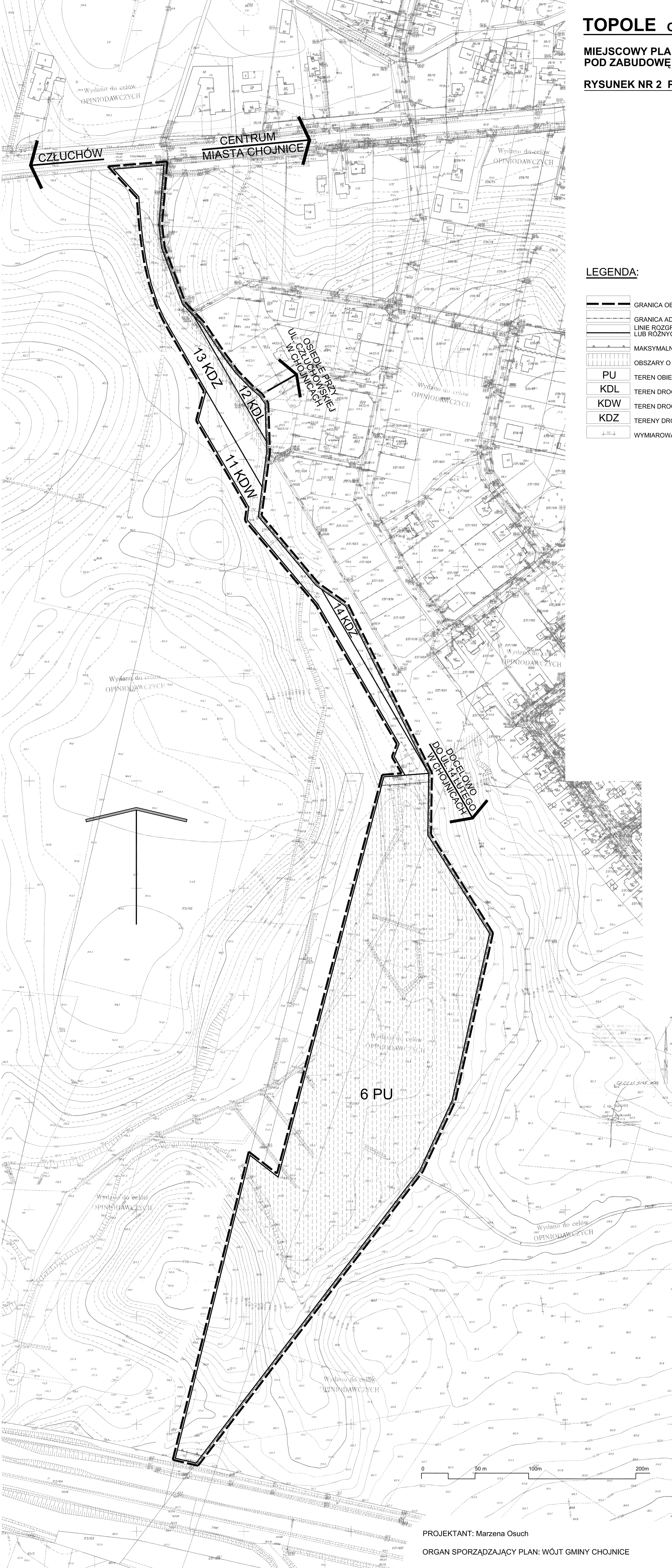
PROJEKTANT: Marzena Osuch  
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

# TOPOLE OBRĘB NIEŻYCHOWICE, GM. CHOJNICE

## MIJESCOVY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓV POD ZABUDOVĘ PRODUKCYJNĄ I USŁUGOVĄ

RYSunEK NR 2 PLANU

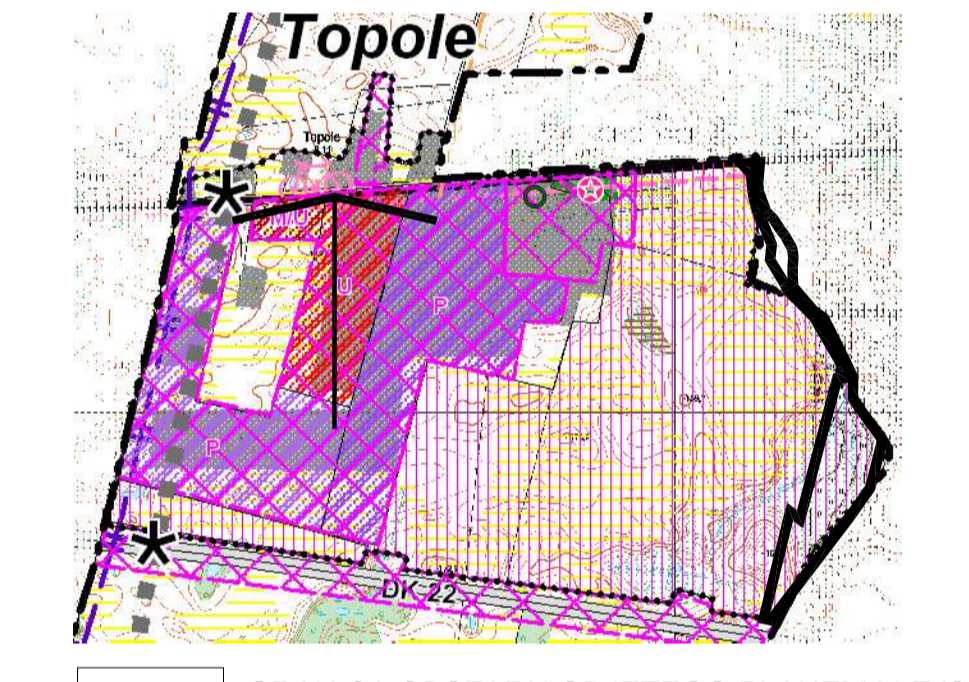
1:1000



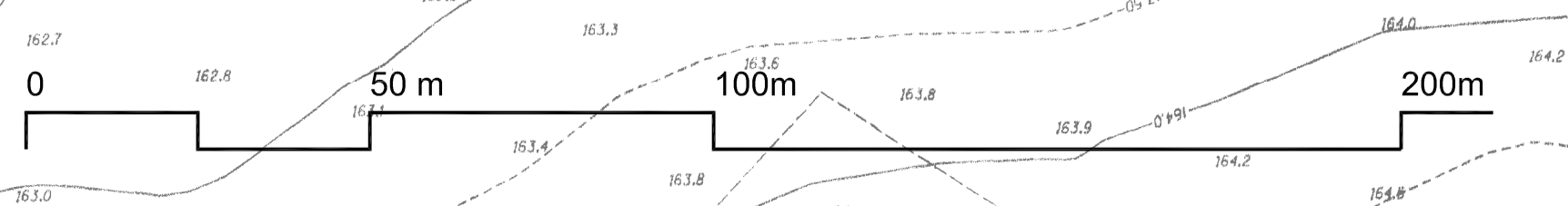
### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY CHOJNICE Z MIASTEM CHOJNICE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBSZARY O OGRANICZONEJ PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOVĘ
- TEREN OBIEKTÓV PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓV I MAGAZYNÓV ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- WYMIAROWANIE

### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓV I KIERUNKÓV ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



0. OZNACZENIA OGÓLNE
- granica administracyjna gminy Chojnice
  - granica administracyjna województwa
  - granice gmin sąsiednich
  - granice obrębów geodezyjnych
  - granica administracyjna miasta Chojnice
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓV
- granice obszaru możliwego, docelowego zaінwestowania, w tym:
    - obszary zabudowane i zaінwestowane
    - obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
    - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania
  - obszary rozwoju zabudowy, w tym o dotychczasowym podłożowym przeznaczeniu
    - M - zabudowa mieszkaniowa
    - MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
    - U - zabudowa usługowa
7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- rejonu o najwyższych wodorach agroekologicznych w granice
10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY
- Obszary z obowiązującymi planami
- granice terenów objętych obowiązującymi planami (a) i w trakcie sporządzenia (b), w tym o przewidywanym przeznaczeniu:
    - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
    - tereny zabudowy rekreacyjnej
    - tereny zabudowy usługowej (w tym UC - ob. handl. o powierzchni pow. 2000m<sup>2</sup>)
    - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej
  - obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp
  - obszary planowane do zaінwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze



PROJEKTANT: Marzena Osuch  
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/122/2015  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 28 sierpnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice.**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **08 lipca 2015 r. do 05 sierpnia 2015 r.** oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 19 sierpnia 2015 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII/122/2015

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 28 sierpnia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową we wsi Topole obręb Niezychowice gm. Chojnice.**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączeń obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

## Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 30 czerwca 2014 roku podjęła uchwałę Nr XLIII/563/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmienioną uchwałą Nr XLIV/575/2014 z dnia 03 października 2014 roku.

Tereny wyznaczone w granicach obszarów objętych opracowaniem planu zgodnie z ustaleniami zmian – aktualizacji „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice**”, uchwalonej uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. (zmienionej uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014r.), leżą w obszarach obowiązujących planów miejscowych i w trakcie ich sporządzania, więc plan miejscowy narusza ustaleń w/w studium.

Opracowany plan miejscowy dokonuje częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowę usługowo – produkcyjną i przemysłową działek nr 173/73, 173/74 i nr 173/75 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XI/121/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 09 stycznia 2004 r. Nr 3, poz. 17). Zapewnienie obsługi komunikacyjnej i wydzielenie drogi do działki nr 173/100 spowodowało konieczność włączenia w granice opracowania działek nr 173/83 i nr 173/84. W zakresie uregulowanym ustaleniami przedmiotowego planu w/w plan utraci moc.

W związku z powyższym przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjną i usługową zgodnie z polityką przestrzenną gminy określona w w/w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), przedstawia się do uchwalenia projekt planu wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.