

**Uchwała Nr     /2016   - projekt  
Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gmina Chojnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U z 2015 poz.1515 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr V/89/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 22 maja 2015 roku, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń zmiany – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwaloną uchwałą Nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014 r., Rada Gminy uchwała:

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie (lewa strona), Gm. Chojnice w granicach określonych na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**

Przepisy ogólne

**§ 2**

1. Integralną częścią uchwały graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”; stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązujące linie zabudowy,
  - d) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
  - f) strefy oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej SN,
  - g) strefy ochrony konserwatorskiej,
  - h) orientacyjne lokalizacje szpalerów drzew,
  - i) wymiarowanie.

**§ 3**

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U;

3. tereny zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1RM, 2RM, 3RM;
4. tereny komunikacji – droga publiczna klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDZ;
5. tereny komunikacji – droga publiczna dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD,
6. tereny komunikacji – droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW;
7. tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem Ws;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL.
9. tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku symbolem 1R, 2R, 3R.

#### § 4

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone w rozdziałach 2 i 3 uchwały oraz na załączniku graficznym do uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach terenu objętego 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 określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie 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) **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;
- 9) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

### Rozdział 2.

Ustalenia ogólne – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

#### § 5.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1-9 MN, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 6;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MN/U, 2MN/U na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1RM, 2RM, 3RM na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 4) teren drogi publicznej wojewódzkiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, na

- którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10
  - 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
  - 7) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem 1R, 2R, 3R, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
  - 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem Ws, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
  - 9) tereny lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZL, 2ZL, 3ZL, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14.

## **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze 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) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) budowę ogrodzeń wyłącznie jako ażurowe np. z siatki, drewniane, murowane, metalowe lub żywopłoty.
- 3) w obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych.
- 4) obowiązują zasady ustalone w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) uwzględnić nakazy i zakazy oraz ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 PLB 220001 „Wielki Sandr Brdy”, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;
- 3) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie normy określone przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, jednocześnie gromadzenie i segregację odpadów w miejscu ich powstawania należy prowadzić w taki sposób, aby ochronić środowisko wodno-gruntowe przed zanieczyszczeniem;
- 6) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego – należy stosować takie rozwiązania techniczne, techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 7) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu – wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych wód przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 8) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 9) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów

- przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

1) w obrębie historycznej niwy siedliskowej - strefa ochrony układu ruralistycznego wsi Swornegacie, ochronie podlegają:

- a) historyczne zasady sytuowania zabudowy w formie zagród wielobudynkowych,
  - b) forma budynków założonych na planie wydłużonego prostokąta, usytuowanych szczytowo lub kalenicowo do drogi, o dachach dwuspadowych,
  - c) naturalne materiały wykończeniowe i budowlane, w szczególności kamienna podmurowa, drewno, glina, cegła, tynk, odeskowanie ścian i szczytów,
  - d) naturalne materiały pokrycia dachów, w tym dachówka, gont (szyndel) lub strzecha,
  - e) formy architektoniczne istniejących obiektów o walorach historyczno-kulturowych współtworzących klimat historycznej zabudowy wsi, oznaczonych na rysunku planu, w szczególności ich:
    - gabaryty i proporcje,
    - formy dachów,
    - tradycyjnie stosowane materiały budowlane i wykończeniowe,
  - f) istniejące szpalery zieleni wysokiej związanej z historycznymi siedliskami rolniczymi zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
- 2) zagospodarowanie działek w sposób podkreślający czytelność układu ruralistycznego wsi przez realizację zadrzewień wzdłuż działki z przyległymi drogami.
- 3) ustala się ochronę zabytków archeologicznych stanowiących pozostałości historycznego osadnictwa przez ustanowienie strefy ochrony stanowiska archeologicznego, w której ochrona zabytków polega na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

**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 ilość 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) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 5 uchwały dla terenów MN, w § 7 ust. 5 uchwały dla terenów MN/U, w § 8 ust. 5 uchwały dla terenów MR;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt. 4-9.

**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:**

- 1) nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów w granicach opracowania.

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

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 6 uchwały dla terenów 1-9MN, w § 7 ust. 6 uchwały

dla terenów 1MN/U, 2MN/U, a także w § 8 ust. 7 uchwały dla terenu 1MR, 2MR, 3RM;  
2) nie dotyczy terenów wymienionych w § 5 ust. 1 pkt. 4-9.

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

- 1) ze względu na położenie w obszarach chronionych przyrodniczo ustala się nakaz zachowania dotychczasowego użytkowania rolnego i leśnego, w tym zakaz zabudowy dla terenów R, ZL;
- 2) w strefie ograniczonego użytkowania o szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych ustala się zakaz budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 3) dla stanowiska archeologicznego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego o szerokości 50m, na terenie której wprowadza się zakaz zabudowy.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę publiczną gminną - ul. Dziegielską oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD i drogę wojewódzką nr 236 Konarzyny – Swornegacie – Bursy oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ.
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną w liniach rozgraniczających dróg kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością zagospodarowania w obrębie wydzielonych działek w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp. lub do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem zapisu w ust. 3 pkt. 8;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie obiektów z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych po ich przebudowie i dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy,
  - b) projektowane linie kablowe niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach publicznych i prowadzić je poprzez złącza kablowe lub kablowo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek z dostępem do drogi – dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych w drogach wewnętrznych za zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej 0,4kV w ramach wykorzystania jej możliwości technicznych,
  - d) w przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy przekraczającej możliwości istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość budowy dodatkowych stacji transformatorowych.
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne 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:** ustalono w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów.

**13. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalono w § 6 ust. 10 uchwały dla terenów MN, w § 7 ust. 10 uchwały dla terenów MN/U, a także w § 8 ust. 11 uchwały dla terenu MR.

### Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

#### § 6.

#### Karta terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN

##### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) funkcja dopuszczalna: nie ustala się.

##### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się
  - a) budowę budynków wolno stojących: mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budowę budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
  - c) budowę nie więcej niż 1 wiaty wolno stojącej lub dobudowanej do innego budynku na jednej wydzielonej działce budowlanej;
  - d) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu ust. 10 – propozycję podziału na działki budowlane wykreślono na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - e) łączenie działek budowlanych w celu realizacji zamierzenia jednego inwestora.
- 2) ustala się ochronę obiektów o walorach historyczno-kulturowych położonych na terenie 9MN, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 1;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania na jednej wydzielonej działce budowlanej nie więcej niż 3 budynków wolno stojących, o których mowa w lit. a i b, w tym maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
- 5) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się umieszczanie na elewacjach budynków szyldów o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>, związanych wyłącznie z usługą prowadzoną w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w obrębie tej nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 ilość 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) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN - 7MN - 30%,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem 8MN, 9MN – 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - na terenach oznaczonych symbolem 1MN – 7MN nie więcej niż 9m do kalenicy z możliwością podpiwniczenia,
    - na terenach oznaczonych symbolem 8MN, 9MN nie więcej niż 8,5m do kalenicy z możliwością podpiwniczenia,
  - b) dla budynków garażowych, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych oraz wiat nie więcej niż 6m do kalenicy,
  - c) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a-b;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków od 0,3m do 0,6m nad poziomem terenu przy jego głównym wejściu,
- 5) w zakresie geometrii dachu dla budynków
  - a) na terenach oznaczonych symbolem 1MN – 7MN ustala się dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachodachówką w kolorach naturalnej cegły lub brązowym,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem 8MN, 9MN ustala się dachy strome dwuspadowe, naczółkowe i dwuspadowe krzyżujące się o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachodachówką w kolorach naturalnej cegły lub brązowym;
- 6) na terenie każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
  - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo należy zapewnić 1 miejsce postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i w odległości od 5m do 8m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki 25m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 1200m<sup>2</sup>;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** dla części terenu oznaczonego symbolem 9MN obowiązują ustalenia § 5 ust. 9 pkt. 2.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych i istniejących dróg wewnętrznych KDW.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

## **9. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się 30%.**

## **10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: ustala się nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>.**

### **§ 7.**

#### **Karta terenów 1MN/U, 2MN/U**

##### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) funkcja podstawowa:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) teren zabudowy usługowej;
- 2) funkcja dopuszczalna: nie ustala się

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

- 1) dopuszcza się
  - a) budowę budynków wolno stojących: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno-usługowych,
  - b) budowę budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych;
  - c) budowę max 1 wiaty wolno stojącej lub dobudowanej do innego budynku na jednej wydzielonej działce budowlanej;
  - d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 5 ust. 3 pkt. 4;
  - e) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu ust. 10 – propozycję podziału na działki budowlane wykreślono na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - f) łączenie działek budowlanych w celu realizacji zamierzenia jednego inwestora.
- 2) ustala się ochronę obiektów o walorach historyczno-kulturowych położonych na terenie 1MN/U, oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami określonymi w § 5 pkt 1;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 4) obowiązuje zasada lokalizowania na jednej wydzielonej działce budowlanej max 3 budynków wolno stojących, o których mowa w lit. a i b, w tym maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i maksymalnie jednego budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego.
- 5) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.**

##### **4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się szyldy i tablice informacyjne wolno stojące lub umieszczone na elewacjach budynków o powierzchni nie większej niż 0,8m<sup>2</sup>, związane wyłącznie z działalnością gospodarczą prowadzoną na danej działce.**

##### **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 ilość 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) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe o wysokości max 8,5m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru od 0,3m do 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe, wiaty o wysokości max 6m,
  - c) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a-b.
- 5) na terenie każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
  - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - b) w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) zabudowie mieszkalno-usługowej podlegają sumowaniu ilości miejsc odrębnie dla ilości mieszkań i powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży.
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2 m do 11 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) ustala się dachy strome dwuspadowe w tym naczółkowe i dwuspadowe krzyżujące się o symetrycznym kącie nachylenia połąci od 35° do 45°,
- 8) w zakresie materiałów wykończeniowych dopuszcza się:
  - a) krycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blacho dachówką w kolorach naturalnej cegły lub brązowym, strzechą, gontem,
  - b) używanie naturalnych materiałów budowlanych, kamienia, cegły, gliny, tynku, drewna.

## **6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 25m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 1200m<sup>2</sup>;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

## **7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** obowiązują ustalenia § 5 ust. 9 pkt. 2.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych i dróg publicznych. Zakaz planowania nowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 236 oznaczona na rysunku symbolem 1KDZ.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

**9. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 30%.

**10. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustala się nie mniej niż 1200m<sup>2</sup>.

## **§ 8.**

### **Karta terenu 1RM, 2RM, 3RM**

#### **1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) funkcja podstawowa:
  - a) teren zabudowy zagrodowej;
- 2) funkcja dopuszczalna: nie ustala się

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) remont i przebudowę istniejących budynków oraz wykonywanie robót budowlanych w celu utrzymania prawidłowego stanu technicznego istniejących budynków,
  - b) przebudowę istniejących budynków inwentarskich bez ich dalszej rozbudowy
  - c) budowę budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych, wiaty wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków o powierzchni nie większej niż 50m<sup>2</sup>;
  - d) budowę max 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup>, związanych wyłącznie z usługą prowadzoną w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**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 ilość 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) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,2;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 15%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 50%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości max 9m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru nie większym niż 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
  - b) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe, magazynowe, wiaty o wysokości max 9m,
  - d) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a-c.
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) na terenie każdej z wydzielonych działek siedliskowych należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu.

7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym.

8) dla budynków inwentarskich, gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, magazynowych i wiat ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 15° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym.

9) na wiatkach i budynkach dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu od 35° do 45°.

**6. 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.

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

1) minimalną szerokość frontu działki 50m;

2) minimalną powierzchnię działki 3000m<sup>2</sup>;

3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

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

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

1) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg wewnętrznych.

2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

**10. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 30%.

**11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustala się nie mniej niż 3000m<sup>2</sup>.

## § 9.

### Karta terenu KDZ

**1. Przeznaczenie terenów:** teren drogi publicznej

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

1) ustala się teren drogi wojewódzkiej nr 236 klasy Z, zgodnie z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się:

- a) budowę ścieżek rowerowych,
- b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

- 1) teren drogi publicznej wojewódzkiej 1 KDZ 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:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej klasy Z z drogami gminnymi oraz drogami wewnętrznymi. Zakaz planowania nowych zjazdów na drogę wojewódzką.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

**7. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

## **§ 10**

### **Karta terenu KDD**

**1. Przeznaczenie terenów:** teren drogi publicznej dojazdowej

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

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej gminnej oznaczonej symbolem 1KDD – min. 8m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych,
  - b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

- 1) teren drogi publicznej dojazdowej 1KDD 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:** nie wyznacza się.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej gminnej z istniejącymi drogami wewnętrznymi oraz drogą wojewódzką przylegającymi do obszaru planu poprzez skrzyżowania zwykłe. Zakaz planowania nowych zjazdów na drogę wojewódzką.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

**7. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

## **§ 11**

### **Karta terenu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**

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

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

- 1) ustala się szerokość dróg wewnętrznych 1KDW, 3KDW – min. 8m, dla terenów 4KDW – min. 7m, dla terenów 5KDW – min. 5m, dla terenów 6KDW – min. 3m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) w zakresie planu ustala się poszerzenie terenu drogi wewnętrznej – ul. Leśnej 2KDW do szerokości min. 10m, z dopuszczeniem szerokości min. 8m na odcinku od drogi wojewódzkiej nr 236 do skrzyżowania z drogą wewnętrzną – ul. Wąską 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych,
  - b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

- 1) teren dróg wewnętrznych KDW 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:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych i dróg publicznych. Zakaz planowania nowych zjazdów na drogę wojewódzką.
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

**7. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

**§ 12**

**Karta terenu 1R, 2R, 3R**

**1. Przeznaczenie terenów:**

- 1) funkcja podstawowa: teren rolny
- 2) funkcja dopuszczalna: zadrzewienia, zalesienia

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

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

**5. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

**§ 13**

**Karta terenu Ws**

**1. Przeznaczenie terenów:** teren wód powierzchniowych śródlądowych

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie zbiorników wody na potrzeby retencji, rekreacji, w tym budowę pomostów
- 2) zakaz zmniejszania powierzchni zbiornika, dopuszcza się powiększenie powierzchni zbiornika;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

**5. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

**§ 14**  
**Karta terenu 1ZL, 2ZL, 3ZL**

**1. Przeznaczenie terenów:** teren leśne

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej prowadzeniu gospodarki leśnej, nie wymagającej trwałego wyłączenia z produkcji leśnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, w tym tymczasowych służących prowadzeniu gospodarki leśnej;
- 3) dopuszcza się zadrzewienia, obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym w rozumieniu przepisów odrębnych.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 3.

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

**5. Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 0%.

**§ 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.