

- projekt (05.09.2017r.)

**Uchwała Nr /2017
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 r., poz.1515) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/90/2015 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, 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,
 - g) strefy ochrony konserwatorskiej,
 - h) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
 - i) orientacyjne lokalizacje szpalerów drzew,
 - j) wymiarowanie.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN;

2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
3. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu U/US;
4. tereny zabudowy sakralnej i cmentarza, oznaczone na rysunku planu UK/ZC;
5. tereny usług związanych z turystyką wodną oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP;
6. tereny usług związanych z turystyką wodną oraz zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;
7. tereny komunikacji – droga publiczna wojewódzka klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
8. tereny komunikacji – droga publiczna dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;
9. tereny komunikacji – ciąg spacerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX;
10. tereny komunikacji – parking publiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
11. tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
12. tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku symbolem R.

§ 4

Ileokroć 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 1MN, 2MN, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 6;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu

symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;

- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/US, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 4) tereny zabudowy sakralnej i cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem UK/ZC, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 5) tereny zabudowy związanej z turystyką wodną oraz zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 7) tereny drogi publicznej wojewódzka klasy Z, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 9) teren komunikacji - parking ogólnodostępny, oznaczonych na rysunku planu symbolem KP, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14;
- 10) tereny komunikacji - ciąg spacerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX, 2KX, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15;
- 11) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 16;
- 12) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 17.

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, przy czym udział powierzchni ażurowej nie może być mniejszy niż 70% ogrodzenia;
- 3) zakaz wykonywania przęseł ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
- 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) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- 3) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;
- 4) 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;
- 5) w granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie normy określone przepisami odrębnymi;
- 6) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi

nawierzchniami;

- 7) nakaz dotychczasowego zachowania użytków leśnych oraz zadrzewień nadwodnych nad rzeką Brdą;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 12) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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) ustala się ścisłą ochronę konserwatorską kościoła parafialnego p.w. Św. Barbary wpisanego do rejestru zabytków (nr rej. 1677 decyzją z dnia 09.11.1998r.);
- 2) w przypadku ewidencyjnych obiektów zabytkowych ochronie podlegają:
 - a) historyczna bryła, historyczny kształt dachu, historyczna dyspozycja ścian, historyczna forma architektoniczna, detal architektoniczny w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjne podziały stolarki okiennej i drzwiowej, historyczne materiały budowlane oraz historyczna kolorystyka;
- 3) ustala się ochronę zabytkowego cmentarza w zakresie:
 - a) historycznego układu cmentarza, historycznej struktury, w tym historycznych nagrobków, ogrodzeń, bram, nawierzchni i innych elementów historycznego zagospodarowania, a także zieleni wysokiej;
- 4) w obrębie historycznej niwy siedliskowej - strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Swornegacie, ochronie podlegają:
 - a) historyczny układ drożny, historyczne podziały własności wskazane na rysunku planu, historyczna struktura zabudowy, w tym w formie zagród wielobudynkowych,
 - b) historyczne zasady kształtowania zabudowy w postaci budynków założonych na planie prostokąta, usytuowanych szczytowo lub kalenicowo do drogi;
- 5) obiekty o zachowanych walorach historycznych współtworzące klimat historycznej zabudowy wsi, wskazane na rysunku planu, podlegają ochronie w zakresie zachowania historycznych proporcji bryły i historycznego kształtu dachu;
- 6) wszelkie działania w obrębie zabytkowego obiektu oraz obiektów ewidencyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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. 6 uchwały dla terenów 1MN, 2MN w § 7 ust. 6 uchwały dla terenów 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U; w § 8 ust. 6 uchwały dla terenów U/US; w § 9 ust.5 uchwały dla terenów UK/ZC; w § 10 ust. 5 uchwały dla terenów 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP, w § 11 ust.5 uchwały dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP;

2) nie dotyczy terenów wymienionych w § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17.

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: obowiązują zasady ustalone w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów.

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

1) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 5 uchwały dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, w § 7 ust. 5 uchwały dla terenów 1 MN/U, 2MN/U, 3MN/U; w § 8 ust. 6 uchwały dla terenów U/US; w § 10 ust. 5 uchwały dla terenów 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP;

2) nie dotyczy terenów wymienionych w § 9, § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 17.

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, w tym zakaz zabudowy dla terenów R i ZP.

2) dla terenów oznaczonych symbolem 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, U/US, UK/ZC, 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, KP, K, R położonych w strefie ograniczonego użytkowania wyznaczonej w pasie o szerokości 100m od brzegów rzeki Brdy ustala się zakaz budowania nowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej i rybackiej.

3) w sytuacji wykazania braku niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione: krajobrazy, siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin, grzybów i zwierząt, zakazy wymienione w ust. 9 pkt. 2 nie dotyczą:

a) określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obszarów zwartej zabudowy wsi - gdzie dopuszcza się uzupełnianie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód zgodnie z linią występującą na przylegających działkach,
b) istniejących siedlisk rolniczych – gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód.

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 wojewódzką nr 236 przylegające do obszaru planu.

2) wprowadza się zakaz planowania nowych zjazdów na drogę nr 236.

3) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w liniach

- rozgraniczających dróg;
- 4) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną w liniach rozgraniczających dróg kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków;
 - 5) 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;
 - 6) budowa systemów telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej 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.
 - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) 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, w § 8 ust. 10 uchwały dla terenów U/US, w § 10 ust. 10 uchwały dla terenów UT/ZP,

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 6.

Karta terenów MN

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 max 1 wiaty wolno stojącej lub dobudowanej do innego budynku na jednej wydzielonej działce budowlanej;
 - d) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu ust. 11 – 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) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
 - 3) 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;
 - 4) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego 1MN obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków o powierzchni do 0,5m², związanych wyłącznie z usługą prowadzoną w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1MN - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości max 8,5m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MN – budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości max 9m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe, wiaty o wysokości max 6m,
- 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 wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo należy zapewnić 1 miejsce postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach szarym i grafitowym.

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

ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 800m²;
- 3) w granicach historycznej niwy siedliskowej zakazuje się scalania historycznych podziałów własności.

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

- 1) wyznacza się strefę ograniczeń zabudowy od cmentarza czynnego w odległości 50m, na terenie oznaczonym symbolem 1MN, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg publicznych dojazdowych KDD i istniejącej drogi wojewódzkiej KDZ;
- 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 min. 800m².

§ 7.

Karta terenów MN/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. 11 – propozycję podziału na działki budowlane wykreślono na rysunku planu orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,
 - f) nakaz podkreślenia historycznych podziałów własności poprzez grodzienia i nasadzenia zieleni, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
 - 3) 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;
 - 4) na elewacjach budynków dopuszcza się kolorystykę stonowaną, utrzymaną w kolorystyce palety ziemni i naturalnych materiałów budowlanych
 - 5) dopuszcza się dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach szarym i grafitowym;
 - 6) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 w szczególności:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U w zakresie występujących obiektów ewidencyjnych obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 2 lit. a;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a i b;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem 1MN/U w zakresie obiektów o walorach historycznych, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach oznaczonych 1MN/U, 2MN/U dopuszcza się ustawianie szyldów i tablic informacyjnych wolno stojących lub na elewacjach budynków o powierzchni do 0,8m², związanych wyłącznie z prowadzoną na danej działce działalnością gospodarczą.
- 2) dopuszcza się ustawianie tablic reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków o powierzchni do 1,5m², związanych wyłącznie z prowadzoną na danej działce działalnością gospodarczą.

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) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,5;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;

4) wysokość zabudowy:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U, 2MN/U - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe o wysokości max 8,5m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 0,3m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 3MN/U, 4MN/U - budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno-usługowe o wysokości max 9m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - c) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe, wiaty o wysokości max 5m;
- 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 50m² 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 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰.

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

ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 800m²;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 4) zakaz scalania działek, których granice stanowią historyczne podziały własności na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg publicznych dojazdowych KDD i istniejącej drogi wojewódzkiej KDZ.
- 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 min. 800m²

§ 8. **Karta terenu U/US**

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) teren zabudowy usługowej;
- 2) funkcja dopuszczalna: usługi sportu i rekreacji - boisko sportowe z zapleczem i zieleni urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się
 - a) budowę budynków: usługowych,
 - b) budowę budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo-garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków usługowych, budynków socjalnych, wiat,
 - c) wszelką działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 5 ust. 3 pkt. 4,
 - d) łączenie działek budowlanych w celu realizacji zamierzenia jednego inwestora;
- 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 w szczególności:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem U/US w zakresie obiektów o walorach historycznych, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków o powierzchni do 1,5m², związanych wyłącznie z prowadzoną na danej działce działalnością gospodarczą.

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) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe o wysokości max 11m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 1m 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 należy przewidzieć:

- a) w przeliczeniu na każde 100m² powierzchni użytkowej usług co najmniej 2 miejsca 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 2,8m i 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci od 35^o do 45^o, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym lub płaskie.

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki 20m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 800m²;
- 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: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych KDD i istniejącej drogi lokalnej KDZ;
- 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 min. 800m²

§ 9.

Karta terenu UK/ZC

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) teren zabudowy sakralnej budynek kościoła, plebania, kaplice i obiekty małej architektury i cmentarza;
- 2) funkcja dopuszczalna: dojścia, dojazdy, mała architektura, zieleń komponowana, ciągi infrastruktury technicznej, gospodarcza dla obsługi cmentarza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) przebudowę oraz odbudowę istniejących budynków: usługowych o funkcji sakralnej i gospodarczej związanej z obsługą cmentarza i kościoła;
- 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 w szczególności:

- 1) w zakresie występującego obiektu zabytkowego podlegającemu ścisłej ochronie konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 1;
- 2) w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a i b;
- 3) w zakresie ewidencyjnych obiektów zabytkowych, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 5.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się ustawiania elementów reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu.

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) intensywność zabudowy – do 0,8;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) zachowuje się dotychczasową wysokość budynku kościoła, stanowiącego dominantę w układzie przestrzennym wsi, z obowiązkiem pozostawienia wieży kościelnej jako dominanty wysokościowej,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze o wysokości max 6m,
- 5) na terenie należy przewidzieć:
 - a) w przeliczeniu na każde 100m² powierzchni użytkowej usług co najmniej 2 miejsca 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, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połąci od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym.

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

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych KDD i istniejącej drogi publicznej KDZ;
- 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%.

§ 10. Karta terenu UT/ZP

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) teren usług związanych z turystyką wodną;
- 2) funkcja dopuszczalna: zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) obiektów budowlanych związanych z turystyką wodną m.in. przystań wodną, miejsca cumownicze, kapitanat,
 - b) realizację placu zabaw,
 - c) realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 3) wprowadza się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 1UT/ZP i 2UT/ZP;
- 4) ustala się zagospodarowanie działek w sposób podkreślający czytelność układu ruralistycznego wsi przez realizację zadrzewień lub grodzienia wzdłuż historycznych podziałów własności;
- 5) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 w szczególności:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1UT/ZP, 2UT/ZP w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a i b.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków o powierzchni do 0,5m², związanych wyłącznie z usługą prowadzoną w budynku.

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) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 25%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:

- a) budynki usługowe o wysokości max 8,5m do najwyższego punktu dachu z możliwością podpiwniczenia, o poziomie posadowienia parteru max 0,6m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze lub gospodarczo-garażowe, wiaty o wysokości max 6m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) na terenie działek należy przewidzieć w przeliczeniu na każde 10 miejsc min. 5 miejsc postojowych lub garaż, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) ustala się dachy strome dwu lub naczółkowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym;
 - 8) na wiatych i budynkach dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu od 25° do 45°.

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) przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględniać przepisy odrębne;

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

- 1) minimalną szerokość frontu działki 50m;
- 2) minimalną powierzchnię działki 3000m²;
- 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową.
- 4) zakaz scalania działek na terenach oznaczonych symbolem 1UT/ZP, 2UT/ZP.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej dojazdowej KDD;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

11. 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%.

12. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek: ustala się min. 3000m².

§ 11. Karta terenu ZP

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: park, sad, zieleń, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) ustala się zagospodarowanie działek w sposób podkreślający czytelność układu ruralistycznego wsi przez realizację zadrzewień lub grodzienia wzdłuż historycznych podziałów własności;
- 4) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 w szczególności:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a i b.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zakazuje się umieszczania szyldów i reklam i nośników reklam.

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) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 90%;
- 2) wysokość zabudowy dla obiektów małej architektury: maksymalnie 5,0m.

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: przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględniać przepisy odrębne.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie ustala się.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia

określone w zapisach § 5 ust. 9.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej dojazdowej KDD i istniejącej drogi wojewódzkiej KDZ;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 10.

11. 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 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. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej wojewódzkiej 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.

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

7. 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.

8. 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 KDD

1. Przeznaczenie terenów: teren drogi publicznej dojazdowej

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – min. 5m, 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 KDD 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: przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1KDD znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić przepisy odrębne.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej z drogami publicznymi lokalnymi i drogą wojewódzką przylegającymi do obszaru planu poprzez skrzyżowania zwykłe;
- 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%.

§ 14

Karta terenu KP

1. Przeznaczenie terenów: teren komunikacji, parking publiczny

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren ogólnodostępny

- 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu: miejsca postojowe, ogrodzenie, obiekty małej architektury, infrastrukturę techniczną, stacje transformatorową:
 - a) budowę ścieżek rowerowych,
 - b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni terenu;
- 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 KP 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: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne z drogami publicznymi lokalnymi i drogą wojewódzką przylegającymi do obszaru planu poprzez skrzyżowania zwykłe;
- 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%.

§ 15

Karta terenu KX

1. Przeznaczenie terenów: teren komunikacji – ciąg spacerowy

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) teren ogólnodostępny;
- 2) ustala się szerokość ciągu spacerowego KX – nie więcej niż 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę ścieżek pieszo-rowerowych o szerokości nie większej niż 3m,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych,
 - c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 2.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4. w szczególności:

1) na terenach oznaczonych symbolem 1KX w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4 lit. a i b.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren ciągu spacerowego 1KX, 2KX 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.

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) intensywność zabudowy: nie wyznacza się;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 20%;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,5m.

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

- 1) przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolem 1KX, 2KX znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić przepisy odrębne;
- 2) w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne ciągu spacerowego z drogami publicznymi lokalnymi i dojazdowymi;
- 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 0%.

1. Przeznaczenie terenów:

1) funkcja podstawowa:

a) teren infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków;

2) funkcja dopuszczalna: zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wprowadza się nakaz utrzymania dotychczasowej funkcji i użytkowania;

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: zakazuje się ustawiania elementów reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków, z wyjątkiem tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu.

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 – do 0,8;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40%;

3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;

4) wysokość zabudowy:

a) zachowuje się dotychczasową wysokość budynku,

b) budynki garażowe i gospodarcze o wysokości max 6m,

c) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a-c;

5) na terenie należy przewidzieć: co najmniej 2 miejsca postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nie ustala się linii zabudowy, dopuszcza się zagospodarowanie w granicach linii rozgraniczających z zachowaniem przepisów odrębnych;

7) ustala się dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym.

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

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych dojazdowych 2KDD i 3 KDD;

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%.

§ 17 **Karta terenu R**

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie zbiorników wody na potrzeby retencji, turystyki wodnej, gospodarki wodnej i rybackiej;
- 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:

- 1) wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne;
- 2) przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem R znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględniać przepisy odrębne;
- 3) w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

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%.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 18

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługową i mieszkalną we wsi Swornegacie, uchwalonego uchwałą Nr XIV/223/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21.06.2000r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 15.11.2000r. Nr 106, poz. 691) dla części działek nr 949/2 i 951 położonych w obszarze planu wyznaczonym na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie której wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 20

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.

Przewodniczący Rady Gminy

