

UCHWAŁA NR VII/102/2019
Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 31 maja 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214/1
obręb Niezychowice gm. Chojnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.) oraz 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 2019 r. poz. 506), w związku z uchwałą Nr XIV/145/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214 obręb Niezychowice gm. Chojnice, zmienionej uchwałą Nr XIX/325/2016 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 grudnia 2016 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r.,

Rada Gminy
uchwała, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214/1 obręb Niezychowice gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje teren działki nr 214/1 obręb Niezychowice gm. Chojnice, położony we wsi Karolewo, po południowo – zachodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 212 Chojnice – Bytów w sąsiedztwie skrzyżowania z drogą powiatową Nr 2634G Charzykowy – Karolewo.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu literami **UM**;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu literami **UP**;
- 3) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu literami **Z, WS**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu literą **K**;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu literą **E**.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

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

4. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 4) tereny o ograniczonej przydatności pod zabudowę;
- 5) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

6. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne: orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – propozycja podziału na działki.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **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;
- 7) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi i gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu, a także garaż do przechowywania pojazdów;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UM** i **2 UM**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 UP** i **4 UP**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 Z,WS**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **6 KDW**, **7 KDW**, **8 KDW**, **9 KDW** i **10 KDW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 K** i **12 K**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 E**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12.

2.

Zasady ochrony i kształtowania ład 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 budowę:
 - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - b) ogrodzeń z wyłączeniem pełnych oraz z prefabrykowanych przęsł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych z wyjątkiem wymienionym w **lit. c**;
 - c) ogrodzeń pełnych na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 1,6 m;
 - d) podpiwniczeń, o ile pozwolą na to warunki gruntowe;
 - e) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) blaszanych obiektów towarzyszących;
 - b) wolnostojących nośników reklamowych i reklam na ogrodzeniach, o ile z ustaleń szczegółowych zawartych w **Rozdziale 3** nie wynika inaczej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub zbiornika wodnego;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 5) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 6) kształtować zieleń z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych;
- 7) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 8) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: w obszarze planu nie ogranicza się wysokości budowli, a w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* dla poszczególnych terenów z wyjątkiem terenów, dla których nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przylegającą do obszaru planu drogę publiczną wojewódzką nr 212 Chojnice – Bytów;
- 2) zaopatrzenie w wodę docelowo z projektowanej gminnej sieci wodociągowej – do czasu jej wybudowania dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącego w obszarze planu wodociągu ŻL 150;
- 3) odprowadzenie ścieków docelowo do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownie ścieków projektowane na terenach **11 K** i **12 K** - do czasu wybudowania systemu zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach na ścieki z wywozem na oczyszczalnię ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania, lub do odbiornika, w tym do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem zasad ustalonych w **ust. 13**;
- 7) dopuszcza się docelowe 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: dla wszystkich terenów ustala się 30%.

13. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanej zabudowy usługowo - mieszkalnej, usługowej, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz terenów urządzeń odprowadzania ścieków z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **13 E**, na geodezyjnie wydzielonej działce;
- 2) zasilanie stacji, o której mowa w **pkt 1**, liniami kablowymi średniego napięcia (SN) poprzez wplot w ciąg linii SN relacji PZ Karolewo – Chojnice Szpital lub w ciąg linii relacji PZ Karolewo – linia napowietrzna SN Niezychowice;
- 3) w przypadku zasilania obiektów lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **3 UP** i **4 UP** mocą powyżej 50 kW na obiekt, dopuszcza się alternatywny sposób zasilania z abonenckich stacji transformatorowych lokalizowanych na działkach poszczególnych inwestorów - zasilanie stacji liniami SN z projektowanej stacji na terenie **13 E** lub z projektowanych złączy kablowych SN lokalizowanych przy drodze;
- 4) ze stacji transformatorowej **13 E** należy wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia i prowadzić je przelotem poprzez złącza kablowo - pomiarowe lub złącza kablowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi;
- 5) dopuszcza się budowę linii kablowych średniego i niskiego napięcia oraz złączy kablowo-pomiarowych w drogach wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 6) alternatywnie dopuszcza się budowę złączy kablowo-pomiarowych na terenie **13 E**, skąd należy wybudować zalicznikowe linie niskiego napięcia do poszczególnych projektowanych budynków.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 UM i 2 UM

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowo –mieszkalnej.

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

dopuszcza się:

1) budowę budynków:

a) usługowych (w tym handlowych);

b) w przeliczeniu na jedną działkę budowlaną jednego wolnostojącego mieszkalnego jednorodzinnego jako funkcję uzupełniającą, spełniającą warunek określony w **ust. 4 pkt 1** lub jednego wolnostojącego usługowo - mieszkalnego o powierzchni całkowitej funkcji mieszkaniowej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku usługowo - mieszkalnego;

2) budowę obiektów towarzyszących wolnostojących lub dobudowanych do budynków;

3) umieszczanie szyldów na elewacjach budynków mieszczących usługi, o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m²;

4) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3**;

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych - zakaz nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5, w tym zabudowy mieszkaniowej – 0,5;

2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;

3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość:

a) budynki mieszkalne, usługowe i usługowo - mieszkalne do II kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m;

b) obiekty towarzyszące parterowe o wysokości do 7,0 m;

6) na każdej działce budowlanej należy przewidzieć:

a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;

b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 50 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;

c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;

7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg wewnętrznych i terenu infrastruktury technicznej, tak jak wrysowano na rysunku planu;

8) dachy:

- a) na budynkach mieszkalnych, usługowych i usługowo - mieszkalnych z głównymi połączeniami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połączeń od 35° do 45°;
- b) na obiektach towarzyszących dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połączeń od 20° do 45°, a na dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połączeń dachowych od 25° do 45° lub płaskie;
- 9) pokrycie dachów innych niż płaskie dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym.

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

- 1) na terenie **1 UM** wyznacza się tereny o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie których należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne;
- 2) na terenie **2 UM** wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia drzew;
 - b) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 3) strefa, o której mowa w **pkt 2**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wewnętrznych **7 KDW, 8 KDW i 9 KDW**.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,1 ha.

§ 8. Karta terenów 3 UP i 4 UP

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) oraz budynków produkcyjnych, składów i magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;
 - b) wszelką działalność usługową (w tym handlową) i produkcyjną spełniającą wymóg określony w **ust. 3**;
 - c) budowę obiektów małej architektury;
 - d) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów i placów manewrowych;
 - e) wydzielenie dojazdów i dojazdów dla obsługi obiektów budowlanych;
 - f) zielen towarzyszącą;
 - g) umieszczanie szyldów wolnostojących o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, nie większej niż 8 m², lub w powiązaniu z obiektami budowlanymi;
- 2) ustala się zakaz budowy stacji paliw.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
- 3) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość budynków do 12,0 m, z dopuszczeniem wyższych, o ile wysokość powyżej 12,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 20,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla działalności usługowej należy przewidzieć na każdej z działek budowlanych nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 50 m², przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
 - b) dla działalności produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób;
 - c) na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 6,0 m i 14,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i terenu infrastruktury technicznej, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy dowolne.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z dróg wewnętrznych **6 KDW** i **7 KDW**.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,3 ha.

§ 9. Karta terenu: 5 Z,WS

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę oświetlenia i elementów małej architektury;
 - b) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej;
 - c) wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych z możliwością jego pogłębienia;
- 2) wprowadza się zakaz zasypywania istniejącego zbiornika wodnego;
- 3) ustala się obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi wewnętrznej **7 KDW**.

§ 10. Karta terenów: 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW i 10 KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych, zgodne z rysunkiem planu, tj. poza skrzyżowaniami:
 - a) **6 KDW** – 12,0 m;
 - b) **7 KDW** – 10,0 m, na obu końcach zakończona placami do zawracania o wym. 20,0 m x 20,0 m;
 - c) **8 KDW** – 10,0 m, zakończona placem do zawracania o wym. 20,0 m x 20,0 m;

- d) **9 KDW** – 8,0 m, zakończona placem do zawracania o wym. 20,0 m x 20,0 m;
 - e) **10 KDW** – o zmiennej szerokości do 10,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo - jezdnych;
 - 3) wprowadza się zakaz umieszczania reklam;
 - 4) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów infrastruktury technicznej.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych:

- 1) wzajemne;
- 2) drogi wewnętrznej **10 KDW** z przylegającą drogą wojewódzką nr 212 Chojnice – Bytów w obrębie skrzyżowania z drogą powiatową Nr 2634G Charzykowy – Karolewo.

§ 11. Karta terenów 11 K i 12 K

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

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

- 1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej - kanalizacji wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami;
- 2) ustala się zakaz umieszczania reklam.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku do 4,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
- 8) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przylegających dróg wewnętrznych **7 KDW** i **8 KDW**.

§ 12. Karta terenu 13 E

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

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

- 1) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami;
- 2) ustala się zakaz umieszczania reklam.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynku do 4,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;

7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;

8) dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z przylegającej drogi wewnętrznej 7 KDW.

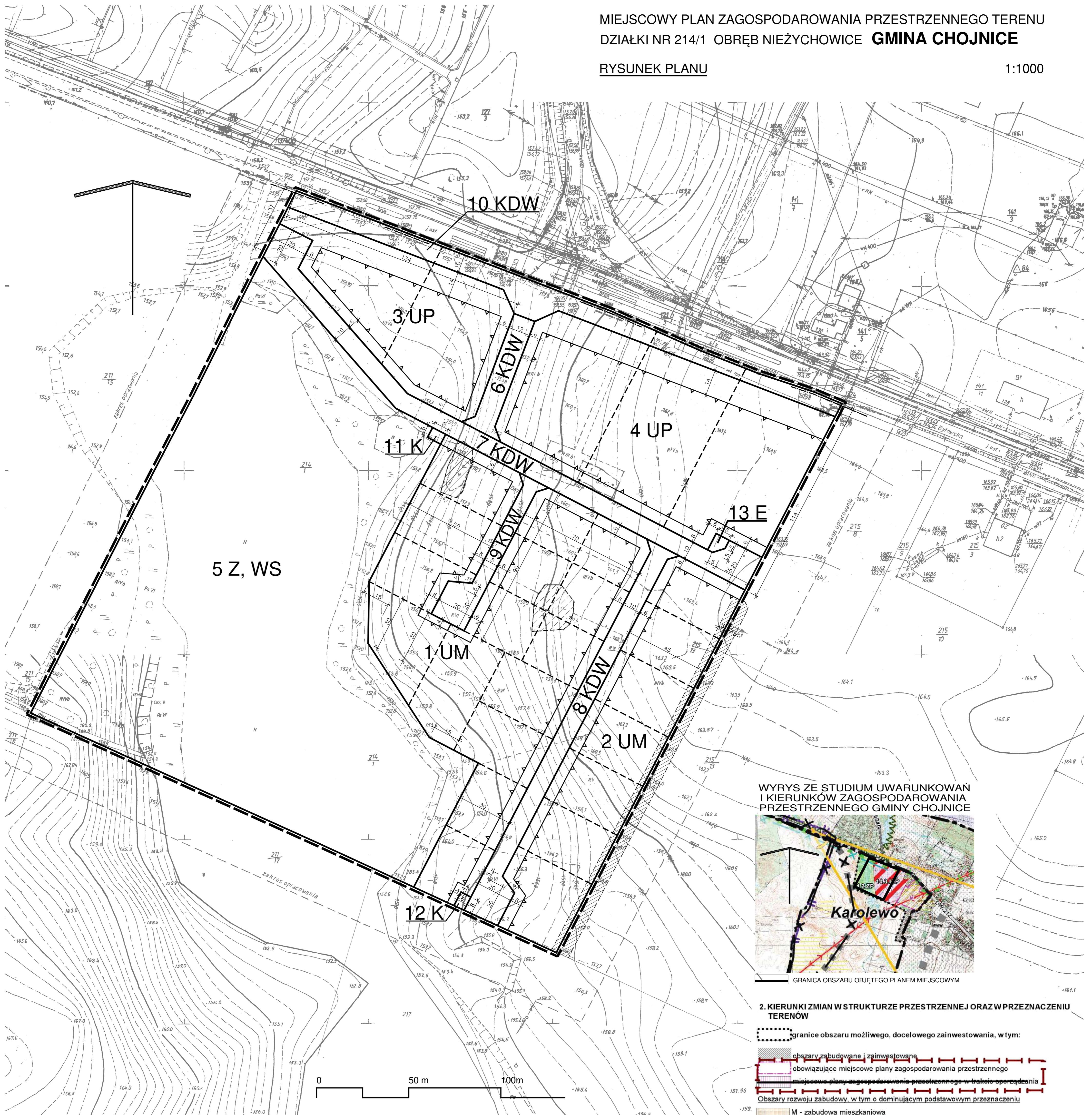
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

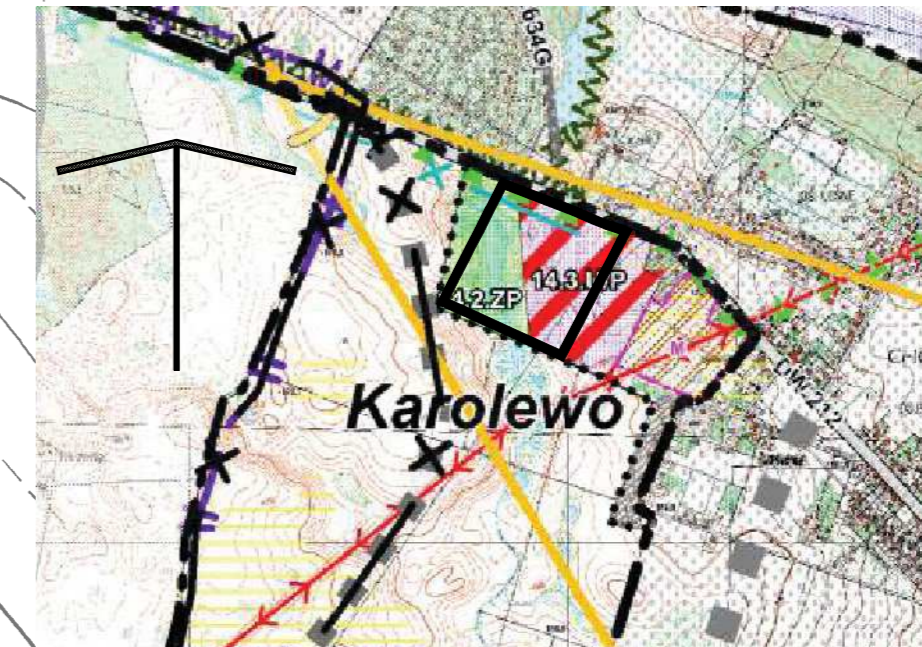
§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

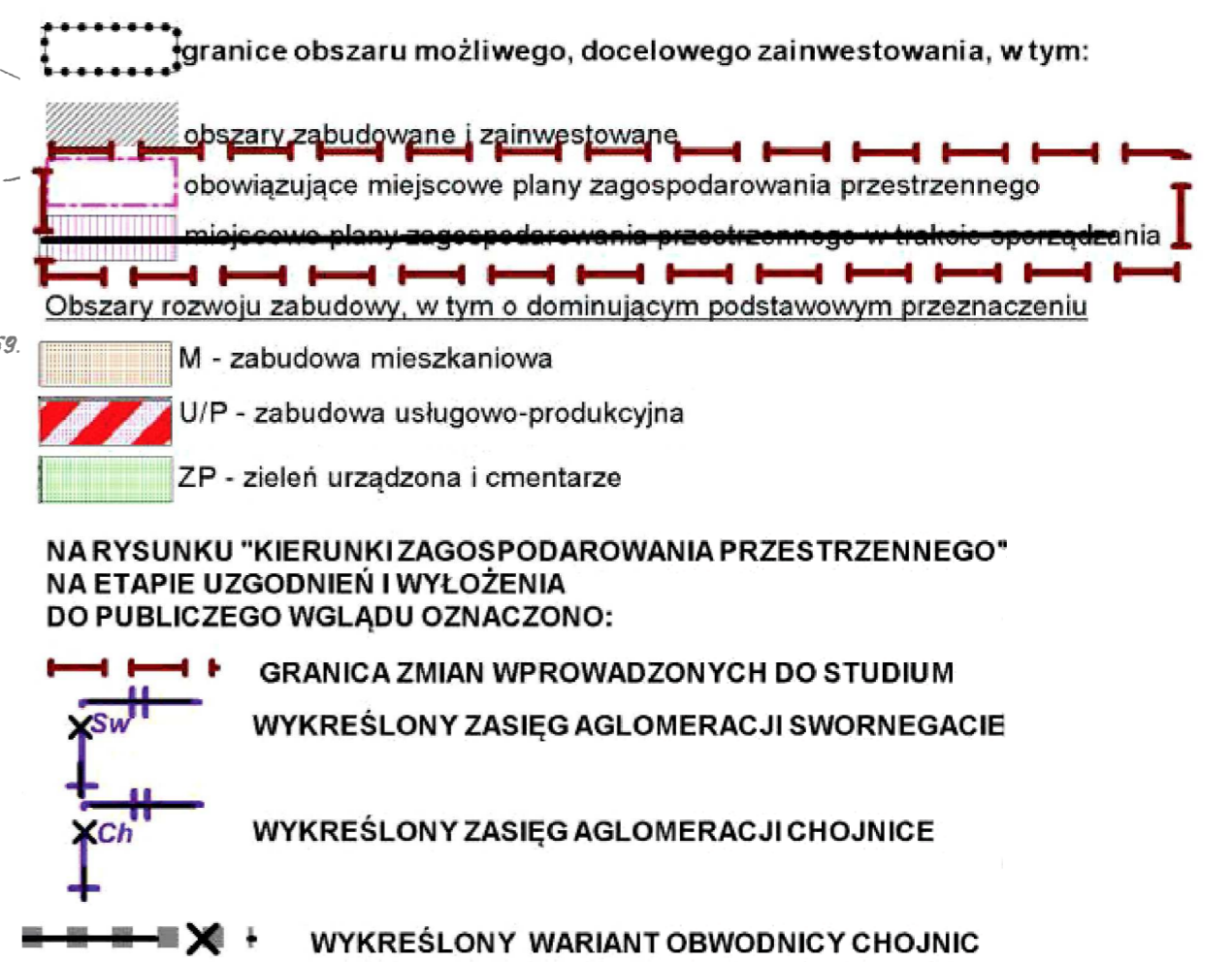


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW



LEGENDA:

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA CHOJNICE
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSKOWEGO:	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 kV
	TERENY O OGRANICZONEJ PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOWĘ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKALNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
	WYMIAROWANIE
ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSKOWEGO:	
	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - PROPOZYCJA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

PROJEKTANT: Marzena Osuch
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr VII/102/2019
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 31 maja 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/102/2019
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 31 maja 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214/1 obręb Niezychowice, gm. Chojnice.

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 20 lutego 2019 r. do 20 marca 2019 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 03 kwietnia 2019 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214/1 obręb Niezychowice, gm. Chojnice.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 2077 ze zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1152 ze zm.), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,

4) fundusze Unii Europejskiej.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 28 września 2011 r. podjęła uchwałę Nr XIV/145/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 214 obręb Niezychowice gm. Chojnice, zmienioną uchwałą Nr XIX/325/2016 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 grudnia 2016 r.

Tereny wyznaczone w granicach obszaru objętego opracowaniem planu zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., leżą w obszarach rozwoju zabudowy o dominującym podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługowo – produkcyjną i zielenią urządzoną.

W związku z powyższym przeznaczenie terenów pod zabudowę usługowo – mieszkalną, a także usługową oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jest zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w w/w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

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

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