

UCHWAŁA NR X/154/2019
Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 18 października 2019 r.

**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 2019 r. poz. 506, 1309) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr V/90/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 22 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gm. Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń zmiany – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwaloną 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 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 jest część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”; stanowiąca 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 zadań, 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. 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, oznaczone 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 1U/US;

4. tereny zabudowy sakralnej i cmentarza, oznaczone na rysunku planu 1UK/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, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ;
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 1KP;
11. tereny infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej – przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 1K;
12. tereny użytkowane rolniczo, oznaczone na rysunku symbolem 1R.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone w rozdziałach 2 i 3 uchwały oraz na załączniku graficznym do uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach terenu objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchni terenu;
- 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 1U/US, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 4) tereny zabudowy sakralnej i cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem 1UK/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 wojewódzkiej klasy Z, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 8) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 9) teren komunikacji - parking ogólnodostępny, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KP**, 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 **1K**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 16;
- 12) tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **1R**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 17.

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:
 - a) budowę ogrodzeń wyłącznie jako ażurowe, np. z siatki, drewniane, murowane, metalowe lub żywoploty, przy czym udział powierzchni ażurowej nie może być mniejszy niż 70% ogrodzenia;
- 3) zakaz wykonywania przeseł 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, 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 1U/US; w § 9 ust.5 uchwały dla terenów 1UK/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 1U/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 oznaczonych symbolem 1R, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 1U/US, 1UK/ZC, 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP, 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 1KP, 1K, 1R 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 przylegającą do obszaru planu;
- 2) wprowadza się zakaz planowania nowych zjazdów na drogę wojewódzką 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: 1MN, 2MN.

1. Przeznaczenie terenów:

1) funkcja podstawowa:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) funkcja dopuszczalna: nie ustala się.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 wkreślono 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:** dla terenu oznaczonego 1MN obowiązują ustalenia § 5 ust. 4.

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 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) powierzchnia 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 na terenie lub w garażu dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe na terenie lub w garażu dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo należy zapewnić 1 miejsce postojowe, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły, brązowym, jasnoszarym lub grafitowym matowym.

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

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

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

- 1) 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 2KDD 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: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/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 ład 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 naturalnej cegły, brązowym, jasnoszarym lub grafitowym matowym.
- 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) powierzchnia 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 na terenie lub w garażu dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe na terenie lub w garażu 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, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) ustala się dachy strome dwuspadowe, z dopuszczeniem naczółkowych o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35⁰ do 45⁰.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 800m²;
- 2) parametry określone w pkt 1 nie dotyczą działek wydzielonych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 3) 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:

- 1) strefę ograniczeń zabudowy od cmentarza czynnego w odległości 50m, na terenie oznaczonym symbolem 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 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 1KDD, 2KDD, 3KDD i istniejącej drogi wojewódzkiej 1KDZ;
- 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: 1U/US.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) teren zabudowy usługowej;

2) funkcja dopuszczalna: usługi sportu i rekreacji - boisko sportowe z zapleczem i zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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: na terenach oznaczonych symbolem 1U/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) powierzchnia 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;

5) na terenie należy przewidzieć:

- a) w przeliczeniu na każde 100m² powierzchni użytkowej usług co najmniej 2 miejsca postojowe na terenie lub w garażu dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe na terenie lub w garażu 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 głównych połaci od 35⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym lub dachy płaskie.

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

1) minimalną powierzchnię działki 800m²;

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

8. Szczegółne 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 2KDD, 3KDD 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: 1UK/ZC.

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) funkcja podstawowa:
 - a) teren zabudowy sakralnej 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) ustala się zachowanie istniejących budynków;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4.

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) 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;
- 3) w zakresie ewidencyjnych obiektów zabytkowych, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 2.

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) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 60%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) ustala się zachowanie dotychczasowej wysokości budynku kościoła, stanowiącego dominantę w układzie przestrzennym wsi, z obowiązkiem pozostawienia wieży kościelnej jako dominanty wysokościowej,
 - b) ustala się zachowanie dotychczasowej wysokości pozostałych budynków;
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

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 drogi publicznej dojazdowej IKDD 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: 1UT/ZP, 2UT/ZP, 3UT/ZP.

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) obiektów budowlanych związanych z turystyką wodną m.in. przystań wodną, miejsca cumownicze,
 - 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: 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.

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

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 60%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki usługowe o wysokości max 6,5m 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 5m;

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 (rozumianych jako miejsca przewidziane dla osób korzystających z obiektu oraz pracowników) 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, zgodnie z rysunkiem planu;

7) ustala się dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 25⁰ do 45⁰, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi albo blachą w kolorach naturalnej cegły lub brązowym;

8) na wiatkach i budynkach dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu od 25⁰ do 45⁰.

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 uwzględnić przepisy odrębne;

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

1) minimalną powierzchnię działki 3000m²;

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

3) zakaz scalania działek na terenach oznaczonych symbolem 1UT/ZP, 2UT/ZP.

9. Szczegółne 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 1KDD;

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 terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP.

1. Przeznaczenie terenów:

1) funkcja podstawowa:

a) zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się elementy zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu typu: park, sad, zieleni, 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 5m.

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 uwzględnić 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 1KDD, 4KDD 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: 1KDZ.

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

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 1KDZ 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 dojazdowymi. 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 terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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. 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 dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD 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: przy zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 1KDD znajdującego się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią należy uwzględnić przepisy odrębne.

7. 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.

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%.

§ 14. Karta terenu: 1KP.

1. **Przeznaczenie terenów:** teren komunikacji, parking publiczny

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) teren ogólnodostępny;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację elementów zagospodarowania terenu związane z przeznaczeniem terenu: miejsca postojowe, ogrodzenie, obiekty małej architektury, infrastrukturę techniczną, stację transformatorową;
 - b) budowę ścieżek rowerowych;

- c) 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. 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 parkingu publicznego oznaczony symbolem 1KP 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: w zakresie zakazu zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 5 ust. 9.

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

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

§ 15. Karta terenów: 1KX, 2KX.

1. Przeznaczenie terenów: teren komunikacji – ciąg spacerowy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) teren ogólnodostępny;
- 2) ustala się szerokość ciągu spacerowego oznaczonego symbolem 1KX, 2KX – nie więcej niż 5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 1KX dopuszcza się:
 - a) budowę ciągu spacerowego o szerokości nie większej niż 3m,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych,
 - c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu 2KX dopuszcza się:
 - a) budowę ścieżek pieszko-rowerowych o szerokości nie większej niż 3m,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych,
 - c) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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: na terenach oznaczonych symbolem 1KX w zakresie występujących w granicach niwy siedliskowej historycznych podziałów własności, obowiązują zasady ustalone w § 5 ust. 4 pkt 4.

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 uwzględniać 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%.

§ 16. Karta terenu: 1K.

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 ład przestrzennego:

- 1) wprowadza się nakaz utrzymania dotychczasowej funkcji i użytkowania;
- 2) 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: 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 30%;
- 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 głównych połaci 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 2KDD i 3 KDD;
- 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%.

§ 17. Karta terenu: 1R.

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 1R 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. Pomorskiego z 15.11.2000 r. 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 których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

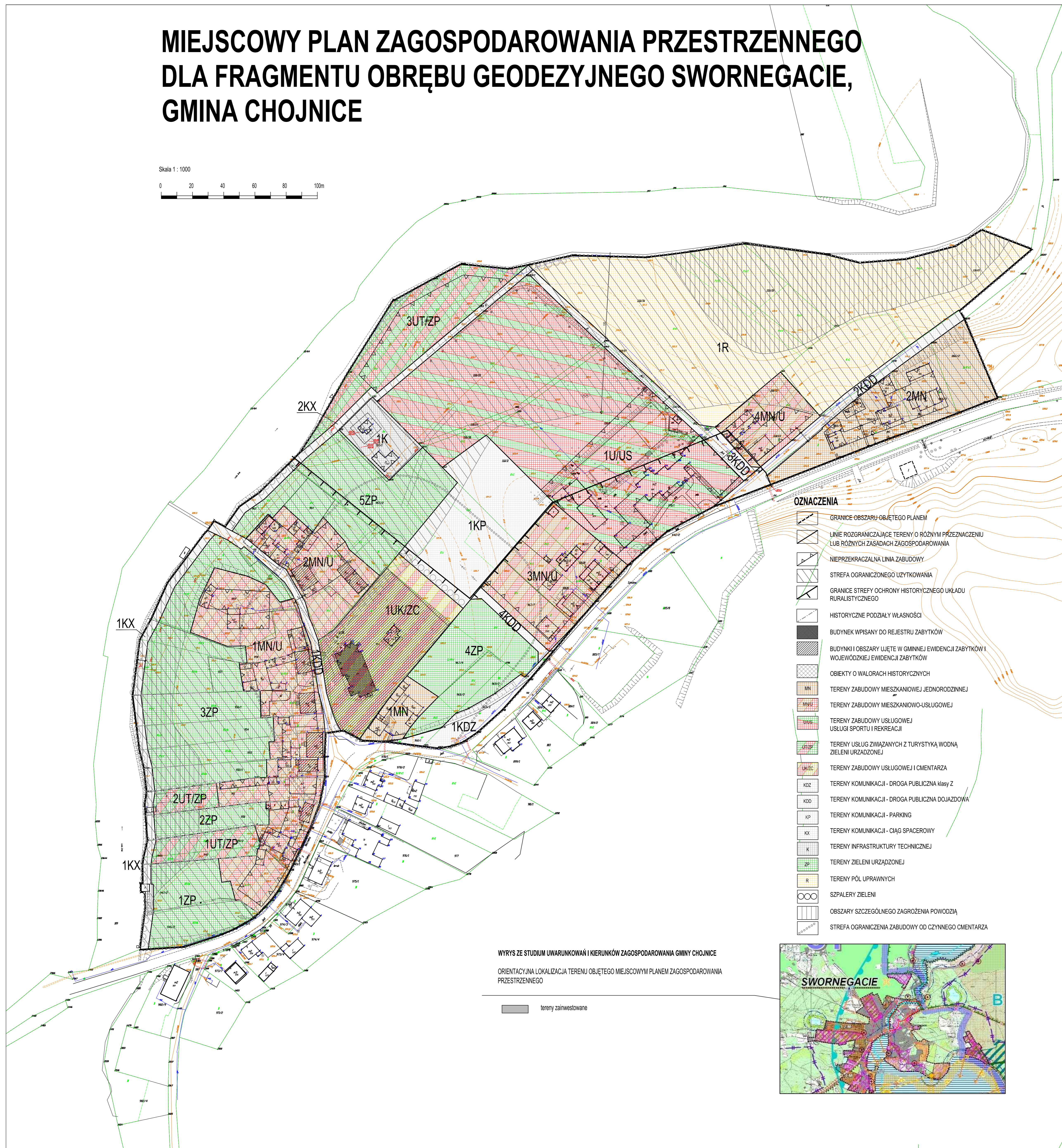
§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU OBRĘBU GEODEZYJNEGO SWORNEGACIE, GMINA CHOJNICE

Skala 1:1000
0 20 40 60 80 100m



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gm. Chojnice.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2017 r. do 26 stycznia 2018 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 9 lutego 2018 r., **wniesiono pisemne uwagi** dotyczące zmiany ustaleń poprzez:

- 1) uwzględnienie w całości zapisów ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy Nr BM.6730.156.12.2016 z dnia 17.11.2017 r.
- 2) zmianę przeznaczenia działki nr 947/2 z 1 ZP na 1 UT/ZP ze względu na prowadzoną sezonowo działalność związaną z turystyką wodną.
- 3) wyjaśnienie podstawy prawnej wyłączenia terenu pod komunikację – ciąg spacerowy (1KX) oraz informując dlacego projekt planu sporządzony został na nieaktualnych mapach.
- 4) wykreślenie z projektu planu terenów przeznaczonych pod ścieżkę spacerową planowaną przez działki prywatne, ponieważ narusza to prawo własności oraz szereg innych przepisów w zakresie pojęcia interesu i celu publicznego.

Uwaga pierwsza nie została uwzględniona, ponieważ działka nr 947/2 położona jest na terenie objętym ochroną konserwatorską, gdzie ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów budynków zostały wyznaczone a następnie pozytywnie uzgodnione w oparciu o wytyczne konserwatorskie.

Uwaga druga nie została uwzględniona, ponieważ wnioskodawcy posiadają dostęp do rzeki poprzez teren działki 948, który przewidziany jest w planie jako UT/ZP czyli tereny usług związanych z turystyką wodną oraz zieleni urządzonej. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w obszarach chronionego krajobrazu i obszarze Natura 2000, zatem wskazana jest maksymalna ochrona istniejącej zieleni wzdłuż rzeki.

Uwaga dotycząca podstawy prawnej możliwości wyłączenia terenu pod komunikację – ciąg spacerowy (1KX) wymaga wyjaśnienia: projekt planu miejscowego narusza prawo własności, jednakże naruszenie prawa własności dopuszcza ustawa. Przepis art. 21 Konstytucji RP stanowi bowiem, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia zaś z art. 64 ust. 3 wynika, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Uregulowania zawarte w Konstytucji RP, chronią zatem prawo własności, ale jednocześnie dopuszczają do wyłączenia tego prawa na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Przed wszystkim należy mieć na uwadze, że planowanie przestrzenne z reguły powoduje konflikt interesów. Uchwalając plan miejscowy gmina może przeznaczać na realizację celów publicznych nie tylko grunty skomunalizowane bądź należące do Skarbu Państwa, lecz może przeznaczać na takie cele grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych. W tej mierze brak jest ustawowych ograniczeń, w szczególności zakaz taki nie wynika z ww. przepisów Konstytucji, które choć chronią prawo własności, lecz równocześnie dopuszczają do wyłączenia tego prawa na cele publiczne. Ponadto należy podkreślić, że projekt planu pozostaje w zgodności z obowiązującym Studium gminy Chojnice, w którym także przewidziany jest w tym miejscu przebieg ciągu spacerowego.

Uwaga dotycząca informacji o nieaktualnych mapach na których sporządzany jest mpzp – zgodnie z § 10 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) - materiały planistyczne, sporządzone na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego, powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Warunek ten został zachowany.

Uwaga czwarta nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego narusza prawo własności, jednakże naruszenie prawa własności dopuszcza ustawa. Przepis art. 21 Konstytucji RP stanowi bowiem, że Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia zaś z art. 64 ust. 3 wynika, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Uregulowania zawarte w Konstytucji RP, chronią zatem prawo własności, ale jednocześnie dopuszczają do wywłaszczenia tego prawa na cele publiczne za słusznym odszkodowaniem (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Przed wszystkim należy mieć na uwadze, że planowanie przestrzenne z reguły powoduje konflikt interesów. Uchwalając plan miejscowy gmina może przeznaczać na realizację celów publicznych nie tylko grunty skomunalizowane bądź należące do Skarbu Państwa, lecz może przeznaczać na takie cele grunty stanowiące własność osób fizycznych i prawnych. W tej mierze brak jest ustawowych ograniczeń, w szczególności zakaz taki nie wynika z ww. przepisów Konstytucji, które choć chronią prawo własności, lecz równocześnie dopuszczają do wywłaszczenia tego prawa na cele publiczne. Ponadto należy podkreślić, że projekt planu pozostaje w zgodności z obowiązującym Studium gminy Chojnice w którym także przewidziany jest w tym miejscu przebieg ciągu spacerowego.

Ciąg spacerowy zlokalizowany jest maksymalnie przy linii brzegowej rzeki aby ingerencja w działki prywatne była jak najmniejsza, równocześnie jego realizacja stanowi konsekwentnie rozwijaną politykę przestrzenną gminy, której głównym kierunkiem dla wsi Swornegacie określa turystykę i rekreację. Wyznaczenie ciągu spacerowego wzdłuż rzeki stanowi uzupełnienie tego kierunku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach: **Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje rozstrzygnięcia Wójta Gminy Chojnice.**

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 dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696), zadania własne gminy. W szczególności do zadań własnych należą sprawy m.in.:

- 1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- 2) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 3) wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 4) zieleni gminnej i zadrzewień;
- 5) działalności w zakresie telekomunikacji;
- 6) kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja gminnych dróg (budowa lub remont) z zielenią i urządzeniami technicznymi na terenach przeznaczonych w planie miejscowym pod taką funkcję oraz budowa lub remont sieci wodociągowej, kanalizacyjnej (deszczowej, sanitarnej), finansowanie oświetlenia ulic (placów) oraz planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: Ustawą o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), Ustawą Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.), Ustawą prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1843), Ustawą o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696), Ustawą Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.),
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w Ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.),
- 3) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej realizowane będą na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1437 z późn. zm.).

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869), przy czym:

- 1) przychody i wydatki (w tym nazwę zadań inwestycyjnych i źródło ich finansowania) ustalane są corocznie w uchwale budżetowej,
- 2) źródłem finansowania inwestycji gminnych są w całości lub w części Budżet Gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze strukturalne Unii Europejskiej, fundusze od państw stowarzyszonych z UE, dotacje z budżetu państwa, źródła z Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej), porozumienia publiczno – prywatne,

3) mogą zostać pobrane zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) oraz Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) opłaty planistyczne.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Uzasadnienie

W dniu 22 maja 2015 r. została podjęta uchwała V/90/2015 Rady Gminy w Chojnicach w sprawie przystąpienia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gmina Chojnice.

Przesłanką do podjęcia w/w uchwały był fakt, że gmina Chojnice zamierza umożliwić wykorzystania terenów pod zabudowę mieszkaniową realizowaną w sposób uporządkowany i nie naruszający ładu przestrzennego. Uporządkować i uregulować w liniach rozgraniczających układ komunikacyjny oraz zagospodarować i uporządkować tereny nadrzeczne rzeki Brdy.

W związku z tym, że projektowana inwestycja musi być zgodna z ustaleniami planu miejscowego, niezbędnym okazało się przeprowadzenie niniejszej procedury. Parametry zabudowy z uwagi na to, że teren znajduje się na obszarach chronionych, określono indywidualnie na podstawie przepisów szczególnych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i predyspozycji.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto częściowo pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków; projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag; zarówno wnioski jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, większość obszaru objętego planem jest wyposażona w istniejącą sieć wodociągową.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się – parametry dróg umożliwiają lokalizację chodników oraz jezdni w ich normatywnych rozmiarach;
- c) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy. Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Układ komunikacyjny jest zasadniczym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu, system komunikacji na obszarze planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Gminy w Chojnicach w dniu 22 maja 2015 r. podjęła uchwałę V/90/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gmina Chojnice.
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;
- 7) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 8) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych

uzgodnień;

9) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami;

10) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego;

11) do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, których nie uwzględniono;

12) przedstawiono Radzie Gminy w Chojnicach do uchwalenia projekt planu miejscowego. Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Uchwałą Nr XXXIV/568/2018 z dnia 22 czerwca 2018r. Rada Gminy w Chojnicach uchwaliła przedmiotowy plan miejscowy, który został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego poz. 3175 z dnia 3 sierpnia 2018r.

Wyrokiem znak II SA/Gd 552/18 z dnia 15 maja 2019r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały z uwagi na istotne naruszenie zasad sporządzania aktu planistycznego, poprzez pominięcie przegłosowania nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Chojnice uwag do planu.

Biorąc pod uwagę powyższe, ponownie przedstawiono Radzie Gminy w Chojnicach projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Swornegacie, gmina Chojnice.