

-projekt z dnia 29.07.2020r. -

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dniar.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin, gmina Chojnice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” zmienionego uchwałą nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014 r., uchwałą nr XXV/417/2017 z dnia 9 sierpnia 2017 r.

uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin, gmina Chojnice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XXXI/517/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 23 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu geodezyjnego Ciechocin, gm. Chojnice.

3. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granicę obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta ściana frontowa (lico) budynku; linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu.

§ 4. 1. Wyznacza się na rysunku planu tereny w liniach rozgraniczających o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolem i numerem porządkowym od 1 do 4:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna.

2. Rysunek planu zawiera:

- 1) oznaczenia obowiązujące, które stanowią ustalenia planu:
 - a) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - b) oznaczenia graficzne:
 - granica obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - zwymiarowanie;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5. Tereny 1MN, 2MN.

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na każdej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uwzględnić konieczność uzasadnionego technicznie wyłączenia z użytkowania i likwidacji urządzeń melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntów, w wyniku zmian dotychczasowego sposobu wykorzystania gruntów, dokonywanych zgodnie z niniejszym planem;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: tereny znajdują się w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Cieclocin, objętego ochroną w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne;

- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: minimalna 0,05, maksymalna 0,4,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 25%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 60%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0 m,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 8,0 m od granicy z drogą powiatową nr 2648G,
 - 6,0 m od granicy z drogą wewnętrzną (teren 4 KDW),
 - f) gabaryty i parametry budynku mieszkalnego:
 - maksymalnie trzy kondygnacje, w tym podpiwniczenie,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub cementową, blachodachówką lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem ww pokrycia,
 - elewacje budynku otynkowane w kolorach naturalnych materiałów budowlanych,
 - g) gabaryty i parametry budynku garażowego:
 - jedna kondygnacja,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35° do 45°,
 - pokrycie dachu: dachówką ceramiczną lub cementową, blachodachówką lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem ww pokrycia,
 - elewacje budynku otynkowane w kolorach naturalnych materiałów budowlanych,
 - h) kalenice dachów: równoległe do drogi wewnętrznej (teren 4 KDW),
 - i) obowiązuje nakaz zabezpieczenia miejsc parkingowych w formie terenowej naziemnej lub w garażu, na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika: minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - j) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określania;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) układ komunikacyjny tworzy wyznaczona droga wewnętrzna (teren 4KDW) połączona z publiczną drogą powiatową (poza granicami planu),
 - b) dostępność komunikacyjna nieruchomości z drogi wewnętrznej (teren 4KDW),

- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
 - d) sieć wodociągową przystosować do celów przeciwpożarowych,
 - e) w zakresie gospodarki ściekami sanitarno-bytowo-gospodarczymi, ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - f) w zakresie odprowadzania wód opadowych, ustala się odprowadzanie powierzchniowo, lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania,
 - i) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - j) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w zależności od potrzeb,
 - k) dopuszcza się budowę sieci gazowej,
 - l) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - m) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 14) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4: 30%.

§ 6. Teren 3KDW.

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Ciechocin, objętego ochroną w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 12,0m wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 13) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: 0%.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy