

Projekt

z dnia 13 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLV/749/2023
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno,
gmina Chojnice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza 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., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020 r.,

Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział I.

Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gmina Chojnice, zwany dalej planem.

2. Granice planu określone zostały w uchwale Nr XIX/322/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, 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 składający się z 2 arkuszy.

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 stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 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) obowiązującym planie miejscowym - należy przez to rozumieć uchwałę Nr VIII/144/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 16 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gm. Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r. poz. 4328);
- 3) 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 budynku, jak: gzyms, wykusz, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne, taras, a także docieplenia, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy maksymalnie o 1m;
- 4) istniejącej zabudowie do zachowania – należy przez to rozumieć istniejącą zabudowę z możliwością dokonywania rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania i innych działań inwestycyjnych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) budynku usługowym – należy przez to rozumieć również budynek handlowy;
- 6) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, garażowo-gospodarczy, gospodarczy;
- 7) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, mieszkalno-usługowej.

§ 4. 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,
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Silno,
 - strefa ochrony konserwatorskiej bezpośredniego otoczenia chaty wpisanej do rejestru zabytków,
 - obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - strefa ochrony archeologicznej,
 - wymiarowanie,
 - granica obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie”,
 - strefa 50m od cmentarza,
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV z pasem technicznym,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

Rozdział II. Ustalenia ogólne

§ 5. Przeznaczenie terenów: w granicach planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UI/US – tereny zabudowy usługowej publicznej, tereny sportu i rekreacji;
- 5) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 6) R – tereny rolnicze;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej publicznej;
- 8) ZO – tereny zieleni ogrodowej;
- 9) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 10) KDD – tereny komunikacji, droga publiczna, dojazdowa;
- 11) KDW – tereny komunikacji, droga wewnętrzna.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz sytuowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren objęty planem położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009, należy stosować przepisy odrębne;
- 2) ustala się:
 - a) nakaz utrzymania i ochrony cech geomorfologicznych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego kształtowania terenu;
 - b) dopuszcza się makroniwelacje, a także zmniejszenie, zwiększenie rzędnej terenu dla celów posadowienia obiektów budowlanych;
 - c) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu dla celów budowy dróg i innych obiektów w terenach komunikacji;
 - d) nakaz ochrony siedlisk flory i fauny objętej ochroną gatunkową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 4) dopuszcza się realizację inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) w terenach oznaczonych symbolem R z wyłączeniem chowu lub hodowli norki amerykańskiej oraz terenach U;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku albo o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) nakaz stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów;
- 7) w przypadku wystąpienia dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk należy zapewnić ich ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zgodnie z art. 114 ust. 1 ustawy Prawo Ochrony Środowiska w zakresie poziomów hałasu ustala się, że tereny:

- a) MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) R, RM należą do terenów zabudowy zagrodowej,
- c) MN/U należą do terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) UI/US, należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na części obszaru planu znajduje się strefa ochrony archeologicznej, w której roboty budowlane lub ziemne albo zmiana dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia archeologicznych nawarstwień kulturowych wymagają prowadzenia badań archeologicznych na zasadach uregulowanych w przepisach odrębnych;
- 2) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa pomorskiego (chaty) wraz z najbliższym otoczeniem, oznaczonych na rysunku planu, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej bezpośredniego otoczenia chaty, dla której obowiązuje:
 - a) ścisła ochrona konserwatorska substancji obiektu oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa w granicach strefy,
 - b) nakaz zagospodarowania obiektu wraz z jego najbliższym otoczeniem na cele kulturalne,
 - c) nakaz zachowania terenów zieleni wokół chaty,
 - d) nakaz zachowania chaty oraz zakaz budowy nowych obiektów,
 - e) nakaz ochrony historycznej lokalizacji budynków i obiektów oraz ich historycznych elementów, to jest bryły, kształtu i pokrycia dachu, dyspozycji ścian (w tym rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych), detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów stolarki okiennej i drzwiowej), materiałów budowlanych, kolorystyki (w tym w szczególności kolorystyki wynikającej z zastosowania kamiennych, drewnianych i ceglanych elewacji),
 - f) zakaz ocieplania od zewnątrz budynków z zachowanymi historycznymi elewacjami z cegły licowej, kamienia, drewna, elewacjami szachulcowymi oraz innych form historycznego detalu architektonicznego,
 - g) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków,
 - h) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku, obowiązuje nakaz odtworzenia budynku w zakresie elementów podlegających ochronie określonych w powyższym zakresie, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych i ikonograficznych,
 - i) wszelkie działania w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymagają stosowania przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
- 3) na części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, na której obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania lokalizacji istniejących budynków mieszkalnych,

- b) nakaz zachowania układu przestrzennego zabudowy zagrodowej, czyli lokalizacji budynków w układzie kalenicowym prostopadło-równoległym oraz podwórka,
- c) nakaz zachowania budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- d) należy stosować parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- e) wyznacza się linię zabudowy wokół obiekt wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 12. 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.

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

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

- 1) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia (gazociąg DN150/6,3 MPa), wzdłuż którego obowiązuje strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) w przypadku przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia, strefa kontrolowana, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku obiektów o wysokości równej i wyższej od 50m nad poziom terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny tworzą drogi znajdujące się poza granicami planu, w szczególności ul. Główna, Gockowicka, Burdychowo;
- 2) układ komunikacyjny na terenie planu tworzą odcinki dróg publicznych w terenach 01KDD, 03KDL, 05KDD, 06KDD, 011KDD, 012KDD;
- 3) uzupełniający układ komunikacyjny na terenie planu tworzą odcinki dróg wewnętrznych w terenach 02KDW, 04KDW, 07KDW, 08KDW;
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) sieć wodociągową przystosować do celów przeciwpożarowych,
- 6) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 7) odprowadzanie wód opadowych, w tym z ulic, parkingów, utwardzonych placów, powierzchniowo lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł ciepła opartych o technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej na obszarze objętym planem stacji transformatorowej;
- 11) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 12) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na linię kablową;
- 13) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 14) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną: z istniejącej lub nowej sieci telekomunikacyjnej;
- 15) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się realizację urządzeń z zakresu odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 18) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę infrastruktury technicznej;
- 19) ustalona dla poszczególnych terenów wysokość zabudowy nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 20) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy w pierwszej kolejności budować w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem, w uzasadnionych przypadkach, poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) w terenach UI/US, KDL, KDD, KDW, ZP, WS, ZO – 0%,
- 2) w pozostałych terenach – 30%.

§ 18. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział III. Ustalenia szczegółowe

§ 19. Ustalenia dla terenów 1MN/U, 11MN/U, 14MN/U, 23MN/U:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

- b) w ramach przeznaczenia terenu wśród budynków i budowli dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe, garażowe, wiaty, urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 23MN/U znajdują się:
- a) w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,
- b) w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 3;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,9,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 11,0m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- w terenie 1 MN/U – 15,0 m od granicy planu oraz po elewacji istniejącego budynku,
 - w terenie 11 MN/U – 6,0 m od granicy z terenem 05 KDD oraz 06 KDD,
 - w terenie 14 MN/U – 6,0 m od granicy z terenem 06 KDD oraz 08 KDW,
 - w terenie 23 MN/U – 6,0 m od granicy z terenem 010 KDW oraz od granicy planu,
- f) gabaryty i parametry budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
 - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
- g) gabaryty i parametry budynków usługowych oraz garażowych, a także wiat:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
- h) elementy wykończenia:
- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
 - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
 - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
 - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;

- i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny:
- minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej w przypadku usług,
- j) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku usług:
- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren 10KDW znajduje się w strefie 50m od czynnego cmentarza, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m².

§ 20. Ustalenia dla terenów 2R, 13R, 24R:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) tereny rolnicze,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się zabudowę zagrodową, w tym obiekty obsługi produkcji, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 15%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 15,0m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - w terenie 2 R – nie określa się,
 - w terenie 13 R – 15,0 m od terenów 07 KDW i 08 KDW,
 - w terenie 24 R – 15,0 m od terenów 07 KDW, 08 KDW i 011 KDD,
 - f) gabaryty i parametry budynku mieszkalnego:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°,
 - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,

- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,

g) budynki pozostałe związane z rolnictwem, w tym garaże:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dowolny,
- pokrycie dachu: dowolne,
- pokrycie elewacji budynków: dowolne,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,

h) budowle związane z rolnictwem – parametry dowolne, z uwzględnieniem ustalonej wysokości zabudowy,

i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:

- minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
- minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym,
- na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren 13R i 24R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia;
- b) w terenach 13R, 24R dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne.

§ 21. Ustalenia dla terenów 3RM, 4RM, 6RM, 27RM:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się:
 - budynki mieszkalne, garażowe,
 - budynki inwentarskie oraz inne budynki i budowle związane z rolnictwem;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy,

- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, z wyjątkiem wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których ustala się maksymalnie 9,0m;
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
- w terenie 3RM – 15,0m od granicy planu oraz 6,0m od terenów 01KDD i 02KDW,
 - w terenie 4RM – 15,0m od granicy planu oraz 6,0m od terenu 01KDD,
 - w terenie 6RM – 6,0m od granicy planu (drogi dojazdowej w obowiązującym planie miejscowym),
 - w terenie 27RM – 6,0m od granicy planu, terenu 011KDD, 012KDD,
- f) gabaryty i parametry budynku mieszkalnego:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
 - poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,
- g) gabaryty i parametry budynków pozostałych:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy o spadku połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaski, jednospadowy,
- h) elementy wykończenia:
- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
 - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
 - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
 - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
- i) budowie związane z rolnictwem – elementy wykończenia, parametry dowolne, z uwzględnieniem ustalonej wysokości zabudowy,
- j) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, według wskaźnika:
- minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce parkingowe dla obiektów związanych z gospodarstwem rolnym,
 - na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez teren 6RM i 27RM przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,
- b) w terenach 6RM, 27RM dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne,
- c) na części terenu 27RM występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym o szerokości 12,0m (po 6,0m od osi linii), obowiązują przepisy odrębne,

- d) dopuszcza się przebudowę powyższej linii SN 15kV na linię kablową,
- e) w przypadku przebudowy na linię kablową i likwidacji powyższej linii SN 15kV, ograniczenia wynikające z pasa technicznego przestają obowiązywać.

§ 22. Ustalenia dla terenów 5MN, 15MN, 16MN:

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki mieszkalne jednorodzinne i garażowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania, ale w przypadku budynku, którego część znajduje się między drogą wojewódzką a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy, ustala się zakaz rozbudowy w kierunku drogi wojewódzkiej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren 16MN znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,8,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 40%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 9,0m,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- w terenie 5 MN – 10,0 m od granicy planu,
- w terenie 15 MN – 6,0 m od granicy planu lub po elewacji istniejącego budynku oraz 4,0m od granicy z ul. Główną (8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni),
- w terenie 16 MN – 6,0 m od granicy planu,
- w terenie 18 MN – nie określa się,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dwuspadowy, o spadku połaci dachowych od 35° do 45°, z kalenicą równoległą albo równoległą i prostopadłą do drogi,
- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
- poziom posadowienia parteru budynku - maksymalnie 0,6m,

- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny:
- minimum 2 miejsca parkingowe na mieszkanie,
 - na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez teren 5MN przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia;
 - b) w terenie 5MN dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne;
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1100m².

§ 23. Ustalenia dla terenu 7U:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) teren zabudowy usługowej,
 - b) w ramach przeznaczenia terenu wśród budynków i budowli dopuszcza się budynki usługowe, garażowe, wiaty, obiekty sportu i rekreacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy: 0,05-0,9,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m,
 - e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 10,0 m i 15,0 m od granicy planu
 - f) gabaryty i parametry obiektów:
 - budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
 - pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
 - kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy;
 - elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
 - zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów;
 - parametry pozostałych obiektów budowlanych – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy;

- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny, w ilości minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na działce budowlanej dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wyłącznie dla właściciela nieruchomości w budynku, w którym nie może być realizowana inwestycja zaliczana do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,
- 6) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².

§ 24. Ustalenia dla terenów 8ZP, 10ZP, 12 ZP:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) dopuszcza się realizację parkingów publicznych, pod warunkiem, że całkowity obszar nie przekroczy więcej niż 5% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
 - c) dopuszcza się obiekty związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych samorządu gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, a także zieleni publicznej, i inne cele publiczne zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) przez teren 8ZP przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - b) w terenie 8ZP dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne.

§ 25. Ustalenia dla terenu 9WS:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zagospodarowanie zbiorników wodnych na potrzeby rekreacji, retencji, w tym budowę pomostów;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 26. Ustalenia dla terenu 17UI/US:

1) przeznaczenie terenu:

- a) teren zabudowy usługowej publicznej, tereny sportu i rekreacji,
- b) w ramach przeznaczenia terenu wśród budynków i budowli dopuszcza się:
 - budynki usługowe, garażowe,
 - wiaty,
 - obiekty sportu i rekreacji, takie jak w szczególności: place zabaw dla dzieci, siłownie zewnętrzne, mini boiska do gier zespołowych,
- c) dopuszcza się realizację budynków usługowych z zakresu inwestycji celu publicznego i zadań własnych gminy, takich jak w szczególności: straż pożarna, kultura, kultura fizyczna, sport i rekreacja, służba zdrowia, administracja, oświata,
- d) dopuszcza się obiekty związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych samorządu gminy w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, a także zieleni publicznej, i inne cele publiczne zgodne z przeznaczeniem terenu,
- e) dopuszcza się realizację parkingów publicznych pod warunkiem, że całkowity obszar nie przekroczy więcej niż 30% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) teren znajduje się:
 - w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,
 - w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3,
- b) na części terenu występuje strefa ochrony konserwatorskiej chaty i bezpośredniego otoczenia chaty wpisanej do rejestru zabytków, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 2,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna – nie określa się, maksymalna 1,2
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
- d) wysokość zabudowy: maksymalnie 13,0 m,
- e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 6,0m od granicy planu oraz linia zabudowy w sąsiedztwie chaty wpisanej do rejestru zabytków,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
- gabaryty i parametry pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności obiektów sportu i rekreacji – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

h) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 miejsce;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².

§ 22. Ustalenia dla terenu 18MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren stanowi część obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, znajdujący się między drogą a linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 21. Ustalenia dla terenów 19RM, 26RM:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren stanowi część obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, znajdujący się między drogą a linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 19RM znajduje się w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 27. Ustalenia dla terenu 20ZO:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zieleni ogrodowej,

b) w ramach przeznaczenia dopuszcza się takie elementy zagospodarowania terenu jak w szczególności: park, sad, plac do gier i zabaw, urządzenia sportowe, zieleni;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimum 90%;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 28. Ustalenia dla terenu 21U:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej,

b) w ramach przeznaczenia terenu wśród budynków i budowli dopuszcza się budynki usługowe, garażowe, wiaty, obiekty sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: istniejąca zabudowa do zachowania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,01-0,9,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: 6,0m od granicy z terenem 08KDW,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,

- kształt dachu: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,

- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina, itp.,

- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,

- gabaryty i parametry pozostałych obiektów budowlanych – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

i) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,

- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na działce budowlanej dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wyłącznie dla właściciela nieruchomości w budynku, w którym nie może być realizowana inwestycja zaliczana do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,

b) powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) na części terenu występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym o szerokości 12,0m (po 6,0m od osi linii), obowiązują przepisy odrębne,

d) dopuszcza się przebudowę powyższej linii SN 15kV na linię kablową,

e) w przypadku przebudowy na linię kablową i likwidacji powyższej linii SN 15kV, ograniczenia wynikające z pasa technicznego przestają obowiązywać;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².

§ 29. Ustalenia dla terenu 22U:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy usługowej,

b) w ramach przeznaczenia terenu wśród budynków i budowli dopuszcza się budynki usługowe, garażowe, wiaty, obiekty sportu i rekreacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się:

a) w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,

b) w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,05-0,9,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: maksymalnie 50%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,

d) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0m,

e) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu: nie określa się,

f) gabaryty i parametry obiektów:

- budynek: maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- kształt dachu: dwuspadowy, wielospadowy, o spadku połaci dachowych od 15° do 45°,
- pokrycie dachowe: dachówka, w szczególności ceramiczna, dopuszcza się pokrycie z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, a także inne jak: gont, trzcina,
- kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz, grafit matowy,
- elewacje z użyciem materiałów takich jak: cegła, kamień, drewno, tynk,
- zakaz stosowania w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
- parametry pozostałych obiektów budowlanych – dowolne, z zachowaniem wysokości zabudowy,

g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych (w tym dopuszcza się w garażach) na terenie nieruchomości, do której posiada się tytuł prawny - minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

i) obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi 6-15,
- 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) na działce budowlanej dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wyłącznie dla właściciela nieruchomości w budynku, w którym nie może być realizowana inwestycja zaliczana do mogącej znacząco oddziaływać na środowisko,

b) powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku,

c) na części terenów 05KDD, 06KDD, 011KDD, 012KDD występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym o szerokości 12,0m (po 6,0m od osi linii), obowiązują przepisy odrębne,

d) dopuszcza się przebudowę powyższej linii SN 15kV na linię kablową,

e) w przypadku przebudowy na linię kablową i likwidacji powyższej linii SN 15kV, ograniczenia wynikające z pasa technicznego przestają obowiązywać;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej: 1500m².

§ 30. Ustalenia dla terenu 25U:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: teren stanowi część obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym, znajdujący się między drogą a linią zabudowy;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie określa się;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

§ 31. Ustalenia dla terenów 01KDD, 05KDD, 06KDD, 09KDD, 011KDD, 012KDD:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji - droga publiczna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 01KDD – 10,0-11,0m wraz z narożnymi ścięciami,
 - b) 05KDD – 12,0m, po granicach ewidencyjnych,
 - c) 06KDD – 12,0m,
 - d) 09KDD – po granicach ewidencyjnych,
 - e) 011KDD – 10,0m wraz z narożnymi ścięciami,
 - f) 012KDD – 12m wraz z narożnymi ścięciami, po granicach ewidencyjnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) przez teren 05KDD, 011KDD przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - b) w terenach 011KDD, 012KDD dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) na części terenów 05KDD, 06KDD, 011KDD, 012KDD występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technicznym o szerokości 12,0m (po 6,0m od osi linii), obowiązują przepisy odrębne,
 - d) dopuszcza się przebudowę powyższej linii SN 15kV na linię kablową,
 - e) w przypadku przebudowy na linię kablową i likwidacji powyższej linii SN 15kV, ograniczenia wynikające z pasa technicznego przestają obowiązywać.

§ 32. Ustalenia dla terenów 02KDW, 04KDW, 07KDW, 08KDW, 010KDW:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 010KDW znajduje się:
 - a) w strefie ochrony archeologicznej, gdzie stosuje się przepisy § 9 pkt 1,
 - b) w strefie historycznego układu ruralistycznego wsi Silno, obowiązują ustalenia § 9 pkt 3;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 8,0m wraz z narożnymi ścięciami, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w terenie można przewidzieć, w zależności od potrzeb: pieszo-jezdnię albo jezdnię, chodniki, miejsca postojowe, zieleń, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) przez teren 04KDW, 07KDW przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,
- b) w terenach 04KDW, 07KDW dopuszcza się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia, obowiązują przepisy odrębne,
- c) część terenu 10KDW znajduje się w strefie 50m od czynnego cmentarza, obowiązują przepisy odrębne,
- d) na części terenu 08KDW występuje napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technicznym o szerokości 12,0m (po 6,0m od osi linii), obowiązują przepisy odrębne,
- e) dopuszcza się przebudowę powyższej linii SN 15kV na linię kablową,
- f) w przypadku przebudowy na linię kablową i likwidacji powyższej linii SN 15kV, ograniczenia wynikające z pasa technicznego przestają obowiązywać.

§ 33. Ustalenia dla terenu 03KDL:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji - droga lokalna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania.

Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 34. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VIII/144/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 16 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gm. Chojnice (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r. poz. 4328).

§ 35. Na terenie objętym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,2059 ha na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.220.2022 z dnia 02 września 2022r.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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

Wnioskodawca:

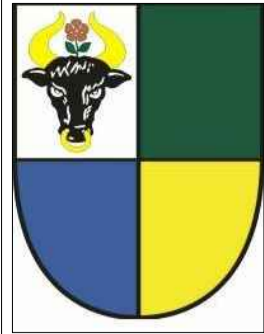
Wójt Gminy Chojnice

/-/ dr inż. Zbigniew Szczepański

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.



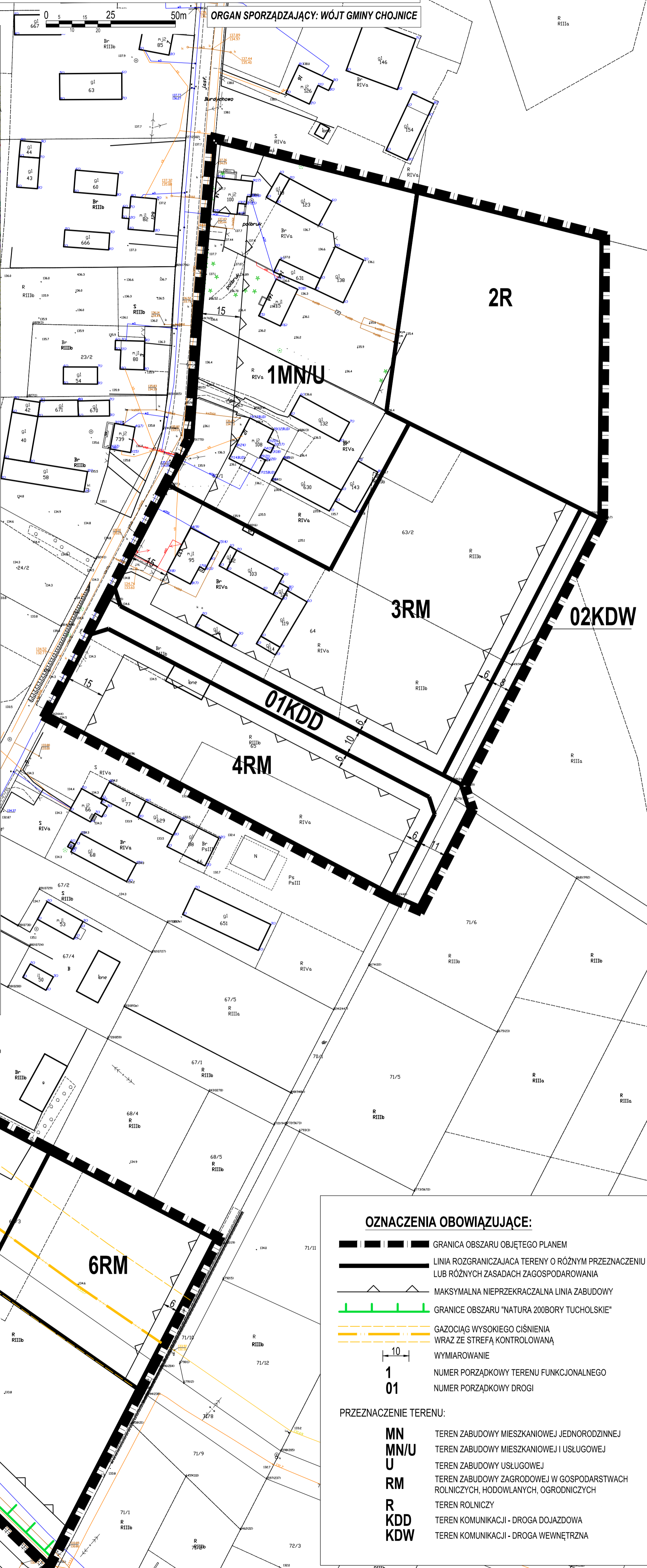
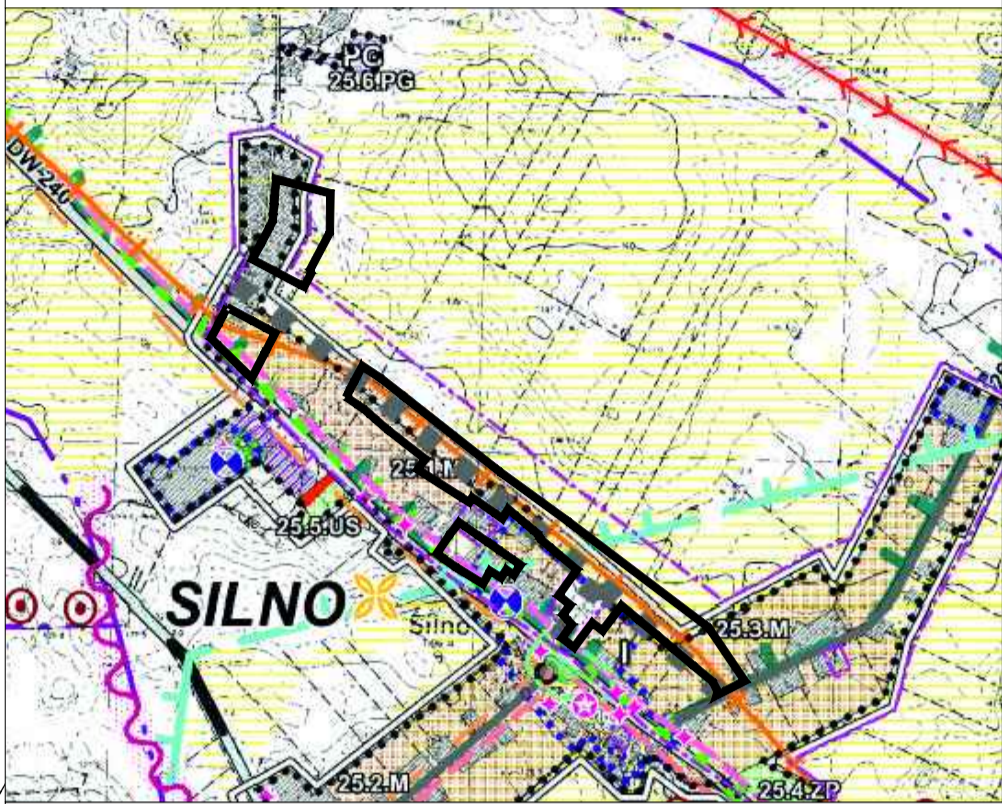
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI SILNO, GMINA CHOJNICE

RYSUNEK PLANU - ARKUSZ NR 1

SKALA 1:1000

Załącznik Nr 1a do uchwały Nr XLV/749/2023 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE UCHWAŁA NR XI/100/2011 Z DNIA 30 CZERWCA 2011R. ZE ZMIANAMI



- 0. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granice obrębów geodezyjnych
- 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
- obszary zabudowane i zainwestowane
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
- M - zabudowa mieszkaniowa
- US - zabudowa usług sportu
- symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
- 3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
Ochrona przyrody i środowiska
- granica ustanowionego światowego rezerwatu biosfery "Bory Tucholskie"
- Obszary Natura 2000:
- granica obszarów specjalnej ochrony ptaków
- granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 128 (a) z obszarem ochronnym (b)
Ochrona środowiska kulturowego:
- obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków
- obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków
- 5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**
Stanowiska archeologiczne:
- o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m
- zieleni historyczna, zabytkowa - dworskie parki i dawne cmentarze - do zachowania i ochrony
- aleje przydrożne (wartości krajobrazowe i przyrodnicze)
- cenne panoramy miejscowości z dominantą wieży kościoła
- 7. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCJI**
- rejon o najwyższych walorach agroeologicznych w gminie
- 8. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA**
- linia energetyczna 110 kV, wraz z pasem technicznym - 20 m od osi
- gazociąg wysokiego ciśnienia, wraz ze strefą oddziaływania - 25 m od osi
- 9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
Komunikacja, transport:
- drogi projektowane - szacowany przebieg obwodnic i nowych dróg
- 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mppz
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze
- granice opracowań mppz priorytetowych, nr jak w części opisowej
- 11. INNE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE, USTALENIA DOTYCZĄCE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE**
- obszary wskazane do rehabilitacji
- wieś, dla których proponuje się prace studialne, ze względu na ich cenny układ przestrzenny lub wartościową historyczną zabudowę - wskazane jest określenie lokalnych zasad zabudowy i zagospodarowania
- OZNACZENIA DODANE ZMIANĄ STUDIUM**
- dodatkowe strefy ochrony konserwatorskiej

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE OBSZARU "NATURA 2000 BORY TUCHOLSKIE"
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
- WYMIAROWANIE
- NUMER PORZĄDKOWY TERENU FUNKcjONALNEGO
- NUMER PORZĄDKOWY DROGI

PRZEZNACZENIE TERENU:

- MN** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U** - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ
- U** - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RM** - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNICZYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH
- R** - TEREN ROLNICZY
- KDD** - TEREN KOMUNIKACJI - DROGA DOJAZDOWA
- KDW** - TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA

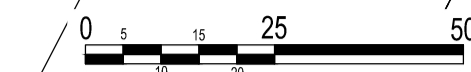


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI SILNO, GMINA CHOJNICE

RYSunek Planu - Arkusz Nr 2

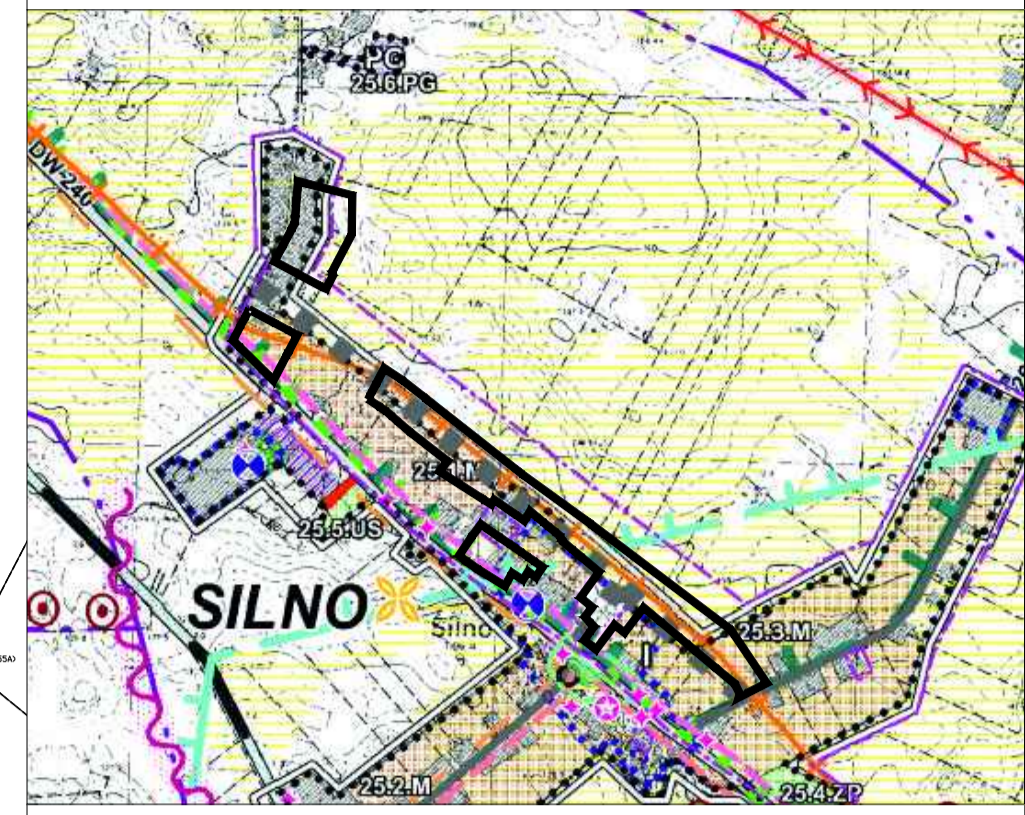
SKALA 1:1000

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: WÓJT GMINY CHOJNICE



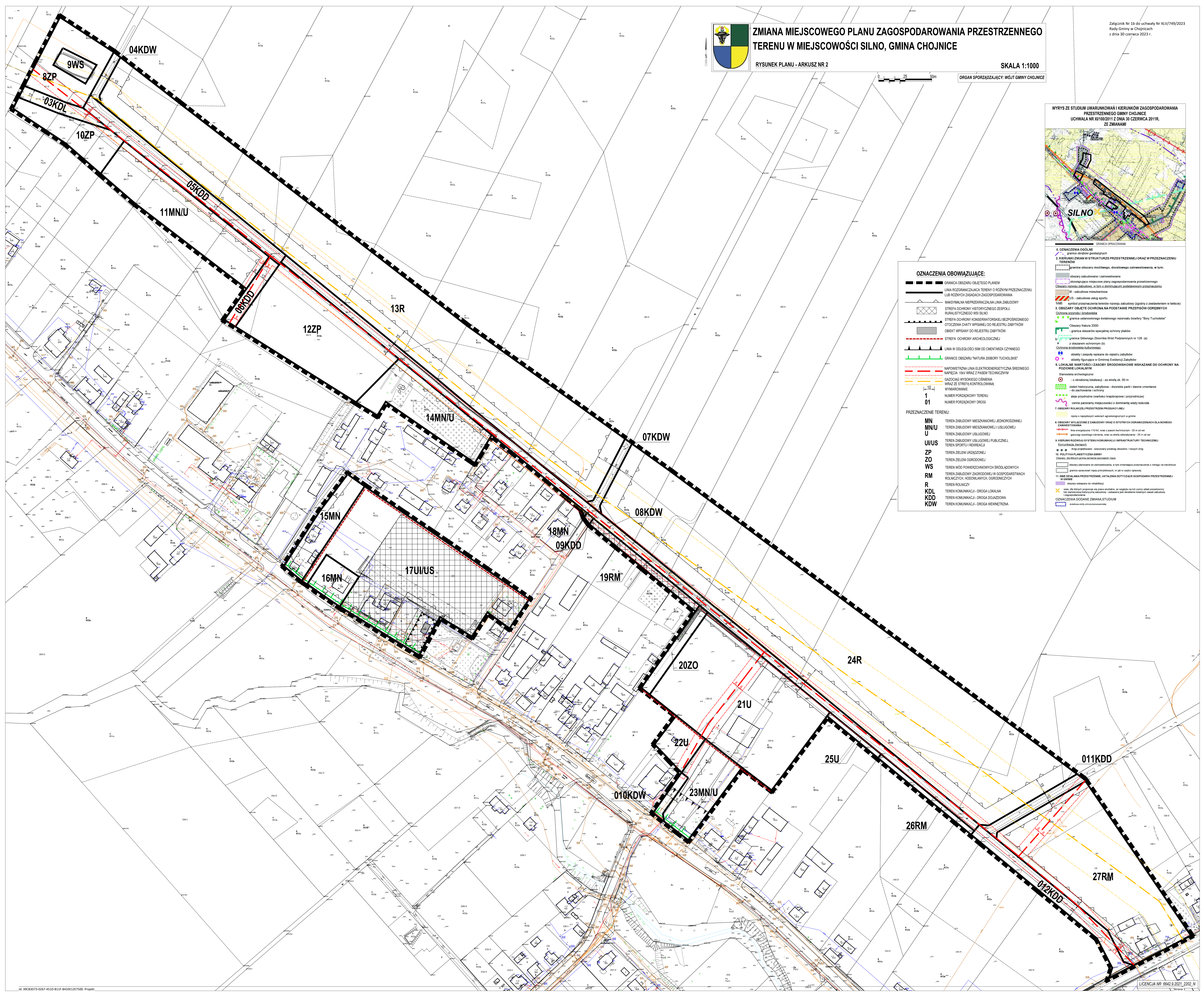
Załącznik Nr 1b do uchwały Nr XLV/749/2023 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE UCHWAŁA NR XLV/100/2011 Z DNIA 30 CZERWCA 2011R. ZE ZMIANAMI



- OZNACZENIA OGÓLNE**
- 0 - granice obszarów planu zagospodarowania przestrzennego
 - 1 - kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów
 - 2 - granice obszaru możliwości, docelowego zamieszkania, w tym:
 - 2.1 - obszary zabudowane i zamieszkałe
 - 2.2 - obszarów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 - 2.3 - obszarów zabudowy, w tym z dominującym podziałem na gospodarstwa
 - 2.4 - zabudowa mieszkaniowa
 - 2.5 - zabudowa usług sportu
 - 2.6 - symboli przeznaczenia terenów rolniczo zabudowy (ogrody z zestawieniem w tekście)
 - 3 - obszary o charakterze ochronnym na podstawie przepisów o ochronie zabytków i zabytków kultury
 - 3.1 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.2 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.3 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.4 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.5 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.6 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.7 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.8 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.9 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.10 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.11 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.12 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.13 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.14 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.15 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.16 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.17 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.18 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.19 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.20 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.21 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.22 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.23 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.24 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.25 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.26 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.27 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.28 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.29 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.30 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.31 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.32 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.33 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.34 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.35 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.36 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.37 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.38 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.39 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.40 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.41 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.42 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.43 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.44 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.45 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.46 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.47 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.48 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.49 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 3.50 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 4 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 5 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 6 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 7 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 8 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 9 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 10 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 11 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 12 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 13 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 14 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 15 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 16 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 17 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 18 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 19 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 20 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 21 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 22 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 23 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 24 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 25 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 26 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 27 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 28 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 29 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 30 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 31 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 32 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 33 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 34 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 35 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 36 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 37 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 38 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 39 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 40 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 41 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 42 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 43 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 44 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 45 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 46 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 47 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 48 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 49 - granice terenów o charakterze historycznym
 - 50 - granice terenów o charakterze historycznym

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
 - MAXYMALNA WIERZEWICZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - STREFA OCHRONY HISTORYCZNEGO ZESPÓŁU RURALISTYCZNEGO WSI SILNO
 - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ BEZPOŚREDNIEGO OTOCZENIA CHATY WPISANEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
 - LINIA W ODLEGŁOŚCI 50M OD OMIĘTARZA CZYNNEGO
 - GRANICE OBSZARU "NATURA 2000 BORY Tucholskie"
 - NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASIEM TECHNICZNYM
 - CIĄGŁOŚĆ WYSOKIEGO CIŚNIENIA
 - WYKAZ ZE STREFY KONTROLOWANEJ
 - WYMAGOWANIE
 - NUMER PORZĄDKOWY TERENU
 - NUMER PORZĄDKOWY DRÓGI
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej usługowej
 - U - teren zabudowy usługowej
 - UI/US - teren zabudowy usługowej publicznej
 - ZP - teren sportu i rekreacji
 - ZO - teren zieleni urządzonej
 - WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - RM - teren rolniczy
 - R - teren rolniczy
 - KDL - teren rolniczy - droga lokalna
 - KDD - teren rolniczy - droga dojazdowa
 - KDW - teren rolniczy - droga wewnętrzna



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLV/749/2023
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gmina Chojnice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. z terminem na wnoszenie uwag do dnia 18 maja 2023 r.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 1. 1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gmina Chojnice mogą powstać nowe inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, wynikające z budowy drogi publicznej w terenie 01KDD oraz fragmentów dróg publicznych i wewnętrznych w terenach: 04KDW, 05KDD, 08KDW, 011KDD, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, która stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), zadania własne gminy.

2. Na tym etapie nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie kosztów ewentualnej inwestycji wymienionej w ust. 1, gdyż wymaga to opracowania zakresu rzeczowego robót i szczegółowych kosztorysów.

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

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in.: ustawą o gospodarce nieruchomościami, ustawą Prawo Budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska,
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne,
- 3) inwestycje w zakresie dróg publicznych realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- 4) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą na podstawie ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

§ 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 2009r. o finansach publicznych, 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 mogą być w całości lub w części: budżet gminy, źródła zewnętrzne (np.: fundusze z Unii Europejskiej, dotacje z budżetu państwa),

3) mogą zostać pobrane opłaty adiacenckie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przewodniczący Rady

Ryszard Kontek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLV/749/2023
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 czerwca 2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977)

Uzasadnienie

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr XIX/322/2020 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Silno, gm. Chojnice.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977).

Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu nastąpiło w celu zażegnania konfliktu związanego z lokalizacją dróg w obszarze objętym planem uchwalonym w 2015r..

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza 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., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 30 września 2020 r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) określenie dopuszczalnego poziomu hałasu,
- b) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- c) ustalenie odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- d) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wyznaczenie:

- a) strefy ochrony archeologicznej,

b) ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obiekt wpisany do rejestru zabytków (chata) wraz z najbliższym otoczeniem,

c) wyznaczenie strefy ochrony układu ruralistycznego wsi Silno;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. poz. 1696) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);

6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez zmianę położenia odcinka drogi dojazdowej (01KDD), likwidację odcinka drogi dojazdowej w terenach 5MN i 6RM;

7) prawo własności poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) wskazanie układu komunikacyjnego powiązanego z drogą wojewódzką poza obszarem objętym planem,

b) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Chojnice oraz w miejscowej prasie i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, przeprowadzenie debaty publicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27.03.20103r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej i możliwość jej dalszej rozbudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chojnice wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Przyjęte rozwiązania uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - transportochłonność nie zmienia się,

- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: nowa zabudowa mieszkaniowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: obszar planu stanowi część wsi Silno w większości już zabudowane, układ komunikacyjny jest już znacznie ukształtowany, odcinek drogi publicznej wyznaczonej w obowiązującym planie zostaje przeniesiony w inne miejsce,

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: istniejąca i planowana zabudowa stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Silno.

II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli zgodna z uchwałą nr XXXIX/612/2018 r. Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12.10.2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez określenie ilości miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych).

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: Ocenia się, że realizacja ustaleń planu może mieć wpływ na budżet gminy poprzez wydatki wynikające z realizacji drogi publicznej w terenie 01KDD oraz fragmentów dróg publicznych i wewnętrznych w terenach: 04KDW, 05KDD, 08KDW, 011KDD, a także realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej w ww terenach.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i art. 30 ust. 3 ustawy o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 54 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poddano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez właściwe organy, tj. przez:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach.

Dnia 2 września 2022r. uzyskano decyzję znak: DNI.tr.602.220.2022 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas III.

Na podstawie art. 54 ust. 2 w związku z art. 39, 40, 42 oraz art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, b, c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

o ocenach oddziaływania na środowisko zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 17 pkt 9, 11, 12 oraz art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w związku z art. 3 ust. 1 pkt 11 oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 54 ust. 2 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2023r. do 4 maja 2023r.

Ogłoszenie opublikowano w dniu 06.04.2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach, na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz na portalu chojnice24.pl. Wyznaczony został termin składania uwag do dnia 18 maja 2023r. Przeprowadzona została dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w dniu 24 kwietnia 2023 r. Nie wpłynęły żadne uwagi.

Mając na uwadze powyższą analizę społeczną, ekonomiczną, środowiskową oraz przeprowadzoną procedurę planistyczną, w tym uzyskane niezbędne opinie i uzgodnienia podjęcie uchwały jest uzasadnione.