

**Uchwała Nr XVII/284/08  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 30 października 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
działek nr 18/12 i nr 17/6 położonych w miejscowości Powalki,  
obręb ewidencyjny Kłodawa, gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1, art.15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

**Rada Gminy**

stwierdza, że ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami zapisanymi w „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 r. oraz jego zmianą dokonaną Uchwałą Nr XI/127/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2003 r.

**i uchwała:**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 18/12 i 17/6 położonych w miejscowości Powalki, obręb ewidencyjny Kłodawa, gm. Chojnice.

**ROZDZIAŁ I**

**Przepisy ogólne**

§ 2

Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje obszar działek nr 18/12 i 17/6 położonych w miejscowości Powalki, obręb ewidencyjny Kłodawa, gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu o którym mowa w § 1 są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu literami **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu literami **MN/U**,
- 3) teren usług sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu literami **US/ZP**,
- 4) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu literami **KDX, KDW i KDL**.
- 5) teren infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu literą **K**.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą:
  - 1) granica opracowania i uchwalenia planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – ściśle określone,
  - 4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy.

## § 5

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 a określone w Rozdziałach 2 i 3 niniejszej uchwały,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Chojnicach,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy bryły budynku, której nie można przekroczyć w stronę dróg z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów itp.,
- 5) **usługach o charakterze nieuciążliwym dla mieszkalnictwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 6) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach,
- 7) **przepisach** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą,
- 8) **harmonijnym charakterze zabudowy** - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje , rodzaj dachu, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji dachu oraz ich kolorystyka).

## ROZDZIAŁ II

### Przeznaczenie oraz ogólne zasady zagospodarowania terenów

## § 6

1. Przeznaczenie terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN i 4 MN**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN/U i 3 MN/U**,
  - 3) teren usług sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą oznaczony na rysunku planu symbolem **5 US/ZP**,
  - 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDW**,
  - 5) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDX**,
  - 6) teren na poszerzenie przyległej drogi oznaczony na rysunku planu symbolem **8 KDL**,
  - 7) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązuje zachowanie harmonijnego charakteru zabudowy,
  - 2) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
  - 3) obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic własności terenu działki (lub działek) inwestora lub terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, działalność tam nie może również powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce inwestora ( o ile taką się dopuszcza ),
  - 2) wszystkie obiekty mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności usługowej winny posiadać techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
  - 3) zabudowę i zagospodarowanie działek należy kształtować w nawiązaniu do form architektury regionalnej,
  - 4) obowiązuje zakaz lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
  - 5) obowiązuje zakaz nasadzeń roślinności egzotycznej i tropikalnej oraz gatunków obcych flory rodzimej,
  - 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji basenów, stawów i oczek wodnych o powierzchni nie większej niż 20 m<sup>2</sup>,
  - 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska,
  - 8) należy prowadzić gospodarkę odpadami zgodnie z ustawą o odpadach,
  - 9) należy zapewnić maksymalne zachowanie istniejącego drzewostanu na przekształconych terenach leśnych,
  - 10) należy przestrzegać wszystkich nakazów i zakazów wynikających z położenia terenu objętego planem na obszarze Chojnicko-Tucholskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryt obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – ściśle określone - stanowią jednocześnie linie podziału na działki budowlane,
  - 2) dopuszcza się podział wtórny terenów o których mowa w pkt 1 na maksymalnie 2 działki budowlane (zgodnie z oznaczonymi za rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania) pod warunkiem, że minimalna powierzchnia działki po wtórnym podziale nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - 1) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 kV – wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania o szerokości po 16,0 m ( po 8,0 m od osi linii),
  - 2) strefa o której mowa w pkt 2 i 3 może ulec zmianie lub likwidacji w przypadku demontażu, przebudowy, skablowania linii lub określeniu dokładnego jej zasięgu, w uzgodnieniu z jej gestorem (w strefie tej wysokość zagospodarowania oraz usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej)
  - 3) dodatkowo zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu,

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną liniami nn z projektowanej stacji słupowej zlokalizowanej na terenie 5US/ZP w linii istniejącej linii napowietrznej SN,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci; na terenie 2MN należy zlokalizować przepompownię ścieków – oznaczoną na rysunku planu literą K ,
  - 4) projektowane sieci uzbrojenia terenu należy projektować w liniach rozgraniczających dróg i ciągu pieszo-jezdnego,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu do czasu realizacji kanalizacji deszczowej; wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach do czasu budowy kanalizacji deszczowej,
  - 6) ogrzewanie z zastosowaniem paliw ekologicznych (np. ogrzewanie elektryczne, gazowe, olejowe),
  - 7) na każdej działce (lub działkach stanowiących własność jednego inwestora) należy wyznaczyć miejsce przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania,
  - 8) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC,
  - 9) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z projektowanych dróg dojazdowych, lokalnych i pieszo jezdnych oraz dróg istniejących będących poza granicą opracowania planu.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określono w Rozdziale 3 dla poszczególnych terenów.

### ROZDZIAŁ III

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

##### § 7

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2 MN** i **4 MN**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych wolno stojących o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną,
  - 2) zakazuje się lokalizowania garaży blaszanych,
  - 3) dopuszcza się lokalizację usług o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców (zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 1,2) dobudowanych lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - 5) na terenie 2MN należy zlokalizować przepompownię ścieków – oznaczoną na rysunku planu literą K,
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określono w Rozdziale II (§ 6 ust. 3) niniejszej uchwały.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogę 6 KDW i 7 KDX – 6,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – II kondygnacje (parter + poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia,
  - 3) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
  - 4) geometria dachów budynków:
    - a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40°-50° (dachy o jednakowych spadkach głównych połaci dachowych),
    - b) maksymalna wysokość kalenicy budynków mieszkalnych – 9,0 m, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 7,0 m,
    - c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe,
    - d) kierunek głównej kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do drogi, pozostałych budynków – równoległy lub prostopadły do drogi,
  - 5) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji w barwach jasnych, bieli, pastelowych. Zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów, takich jak : kamień, drewno.
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną (lub innymi materiałami przypominającymi wyglądem wyżej wymienione pokrycie) w kolorze czerwonym ( naturalnej dachówki ceramicznej) lub brązowym – matowym.
  - 7) powierzchnia zabudowy działek – maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna działek – minimum 40% powierzchni działki.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: określono w Rozdziale II ( §6 ust. 8) niniejszej uchwały.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
  - 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług o charakterze uciążliwym dla mieszkańców,
  - 2) określono w Rozdziale II (§6 ust. 9) niniejszej uchwały,
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dojazd do działek z drogi wewnętrznej 6 KDW i ciągu pieszo-jezdnego 7 KDX,
  - 2) na poszczególnych posesjach należy zapewnić miejsca do przechowywania samochodów osobowych (na jedną działkę minimum 1 miejsce postojowe + stanowisko dla przyjezdnych oraz dodatkowe miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług, o których mowa w ust. 2 pkt 3 – w ilości w ilości co najmniej 2m.p. /100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 3) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II (§6 ust. 10) niniejszej uchwały.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## § 8

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN/U i 3 MN/U.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji mieszkalno-usługowej, mieszkalnej, lub usługowej,
  - 2) lokalizacja usług wyłącznie o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców (zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 1,2)
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo - garażowych wolno stojących o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalno-usługowych (względnie mieszkalnych i usługowych), lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną,
  - 4) zakazuje się lokalizowania garaży blaszanych,
  - 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określono w Rozdziale II (§ 6 ust. 3) niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej drogę 8 KDL i ul. Klonową – 15,0 m, od linii rozgraniczającej drogę 6 KDW- 6,0 m (zgodnie z rysunkiem planu),
  - 2) poziom parteru maksymalnie 0,6 m nad poziomem terenu,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje (parter + poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia,
  - 4) geometria dachu budynków:
    - a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40°-50°(dachy o jednakowych spadkach głównych połaci dachowych),
    - b) maksymalna wysokość kalenicy budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 – 9,0 m, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych – 7,0 m,
    - c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe,
    - d) kierunek głównej kalenicy budynków – równoległy do drogi, (dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych dopuszcza się prostopadły do drogi),
  - 5) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji w barwach jasnych, bieli, pastelowych. Zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów takich jak: kamień, drewno.
  - 6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną (lub innymi materiałami przypominającymi wyglądem wyżej wymienione pokrycie) w kolorze czerwonym (naturalnej dachówki ceramicznej) lub brązowym – matowym.
  - 7) powierzchnia zabudowy działek - maksymalnie 30% powierzchni działki,
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna działek – minimum 40% powierzchni działki.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: określono w Rozdziale II (§6 ust. 8) niniejszej uchwały.
- 9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług o charakterze uciążliwym dla mieszkańców,
  - 2) określono w Rozdziale II (§6 ust. 9) niniejszej uchwały,
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do działek z dróg gminnych -ul. Klonowa i Polna (znajdujących się poza granicą opracowania planu) oraz z projektowanej drogi wewnętrznej 6 KDW, dojazd do ul. Polnej przez teren przeznaczony na poszerzenie drogi oznaczony symbolem 8 KDL,

- 2) na poszczególnych posesjach należy zapewnić miejsca do przechowywania samochodów osobowych i dostawczych (na jedną działkę minimum 1 miejsce postojowe dla samochodu użytkowników stałych + stanowisko dla przyjezdnych oraz dodatkowe miejsca postojowe w przypadku lokalizacji usług, o których mowa w ust. 2 pkt 4),
- 3) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II (§6 ust. 10) niniejszej uchwały
- 11) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.
- 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## § 9

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji wraz z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **5 US/ZP**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się budowę urządzeń sportowych i rekreacyjnych, boisk, kortów tenisowych, placów zabaw itp.,
  - 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii jako usługi towarzyszącej, o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców (przy zachowaniu warunków zawartych w §6 ust. 3 pkt 1,2),
  - 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.
  - 4) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego,
  - 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określono w Rozdziale II (§ 6 ust. 3 ) niniejszej uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków o których mowa w ust. 2 od linii rozgraniczającej drogę – 6,0 m,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy – II kondygnacje (parter + poddasze użytkowe),
  - 3) geometria dachów budynków:
    - a) kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40°-50° (dachy o jednakowych spadkach głównych połaci dachowych),
    - b) maksymalna wysokość kalenicy budynków – 10,0 m,
    - c) układ głównych połaci dachowych – dachy dwuspadowe,
    - d) kierunek głównej kalenicy budynków – równoległy lub prostopadły do drogi,
  - 4) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji w barwach jasnych, bieli, pastelowych. Zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów, takich jak: kamień, drewno.
  - 5) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, (lub innymi materiałami przypominającymi wyglądem wyżej wymienione pokrycie) w kolorze czerwonym (naturalnej dachówki ceramicznej) lub brązowym – matowym.
  - 6) powierzchnia zabudowy działki - maksymalnie 20% powierzchni działki,
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna działki – minimum 70% powierzchni działki.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: wprowadza się zakaz wtórnego podziału terenu.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji usług o charakterze uciążliwym dla mieszkańców;
  - 2) określono w Rozdziale II (§6 ust. 9) niniejszej uchwały.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury te
- 1) dojazd do działki z drogi wewnętrznej 6 KDW,
  - 2) należy zapewnić miejsca do przechowywania samochodów osobowych,
  - 3) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o której mowa w Rozdziale II (§6 ust. 10) niniejszej uchwały,
  - 4) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale II (§6 ust. 10) niniejszej uchwały w ilości zależnej od sposobu zagospodarowania terenu.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

## § 10

1. Wyznacza się tereny komunikacji:
  - 1) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDW**,
  - 2) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDX**,
  - 3) teren na poszerzenie przyległej drogi oznaczony na rysunku planu symbolem **8 KDL**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nie określa się.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie określa się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:
  1. teren komunikacji wymieniony w ust. 1 pkt 3 stanowi przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu,
  2. na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryt obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w ty terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: zakazuje się realizacji obiektów budowlanych i reklam z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) wyznacza się teren drogi wewnętrznej 6 KDW o następujących parametrach:
    - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi – 10 m,
    - b) jezdnia szerokości minimum 5,0 m,
    - c) chodniki obustronne o szerokości minimum 2,0 m,

- 2) wyznacza się teren ciągu pieszo-jezdnego 7 KDX o szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m zakończony placem do zawracania o wymiarach 12,5 m x 20,0 m,
  - 3) wyznacza się pas terenu o zmiennej szerokości oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KDL, przeznaczony docelowo na poszerzenie drogi gminnej – ul. Polna.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: nie określa się.
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 stawkę w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

#### **ROZDZIAŁ IV** **Przepisy końcowe**

##### § 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

##### § 12

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Radca prawny  
mgr Edward Neyer

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Stelmaszyk