



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia czwartek, 14 grudnia 2017 r.

Poz. 4492

UCHWAŁA NR XXVII/435/2017 RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 20 października 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), w związku z uchwałą Nr VII/120/2015 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole, obręb geodezyjny Niezychowice, gm. Chojnice, skorygowaną uchwałą Nr XIV/235/2016 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2016 r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice, w granicach określonych na załączniku Nr 1

do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje działki położone w miejscowości Topole, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, w zachodniej części gminy Chojnice, bezpośrednio przy granicach administracyjnych gminy Chojnice z gminą Człuchów (od zachodu) i miastem Chojnice (od północy), po południowej stronie ulicy Człuchowskiej w Chojnicach i jej przedłużenia jako drogi gminnej publicznej, łączącej miasto Chojnice z południową obwodnicą miasta Chojnice i miastem Człuchów.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, w tym w zakresie usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu literami **U, KS**;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **PU**;
- 5) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu literami **KG**;

- 6) teren zabudowy garażowej i zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu literami **KG, ZP**;
- 7) teren zieleni parkowej i zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, MU**;
- 8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu literą **Z**;
- 9) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu literami **Z, WS**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;
- 12) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu literą **K**;
- 14) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu literą **E**.

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

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

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

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

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice administracyjne gminy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica i strefa ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem;
- 6) budynek dworu znajdujący się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) park podworski znajdujący się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) budynki o wartościach historyczno – kulturowych w obrębie historycznego folwarku;
- 9) starodrzew objęty ochroną;
- 10) pomniki przyrody;
- 11) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 12) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 13) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, o ile z dalszych przepisów uchwały nie wynika inaczej;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MU, 2 MU i 3 MU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **4 U i 5 U**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) teren zabudowy usługowej, w tym w zakresie usług komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 U, KS**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 4) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU, 11 PU, 12 PU, 13 PU i 14 PU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **15 KG i 16 KG**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11;
- 6) teren zabudowy garażowej i zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **17 KG, ZP**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 12;
- 7) teren zieleni parkowej i zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 ZP, MU**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 13;
- 8) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **19 Z i 20 Z**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 14;
- 9) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **21 Z, WS**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 15;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **22 KDW, 23 KDW i 24 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 16;
- 11) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **25 KDD i 26 KDD**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 17;
- 12) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **27 KDZ**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 18;
- 13) tereny infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **28 K, 29 K i 30 K**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 19;
- 14) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **31 E**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 20.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę:
 - a) ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych, o ile z ustaleń szczegółowych zawartych w **Rozdziale 3** nie wynika inaczej;
 - b) podpiwniczeń;
 - c) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - d) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub rowów melioracyjnych - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania stanu technicznego istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, stanowiących drenowanie gruntów rolnych, z dopuszczeniem możliwości ich likwidacji lub przebudowy w zakresie, który nie wpłynie na pogorszenie warunków wilgotnościowo – glebowych na gruntach przewidzianych do użytkowania rolniczego, będących w zasięgu oddziaływania tych urządzeń;
- 5) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną i przed zaleganiem wód opadowych;
- 6) w obszarze planu należy stosować zieleń towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 7) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 8) uwzględnić ochronę gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a także dopuszczenie odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, w której obowiązują wymogi:
 - a) zachowania, uczytelnienia historycznego układu zespołu i zagospodarowania obszaru z możliwością przystosowania do współczesnych potrzeb;
 - b) projektowania nowej zabudowy jako uzupełnienia i dopełnienia zabudowy historycznej z uwzględnieniem jej historycznego usytuowania, historycznych kierunków rozwoju, historycznych gabarytów oraz na zasadzie kontynuacji historycznej i regionalnej tradycji budowlanej;
 - c) ograniczenia intensywności zabudowy, jej gabarytów i wysokości, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w **Rozdziale 3** dla danego terenu;
 - d) zachowania istniejących podziałów geodezyjnych z dopuszczeniem scaleń w obrębie całego historycznego zespołu;

- e) umieszczania nie więcej niż jednego szyldu o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 1 m², oraz jednej tablicy informacyjnej o powierzchni tej tablicy, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 1 m², dla każdej działalności gospodarczej prowadzonej na danym terenie;
 - f) prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) budynek dworu znajdujący się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, należy objąć ochroną konserwatorską w zakresie historycznych: bryły budynku, kształtu dachu, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, detalu architektonicznego, w tym wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz tradycyjnych podziałów stolarki, materiałów budowlanych oraz kolorystyki - wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić

z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 3) park podworski znajdujący się w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, należy objąć ochroną konserwatorską w zakresie historycznych: rozplanowania, ukształtowania terenu, wysokiej zieleni w tym komponowanej (aleje, szpalery, nasadzenia graniczne, altany

i inne formy komponowane), innych elementów zagospodarowania (nawierzchnie ścieżek i dojazdów, ogrodzenia, bramy i furtki, mała architektura etc.) - wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 4) budynki o wartościach historyczno – kulturowych w obrębie historycznego folwarku, oznaczone na rysunku planu, należy objąć ochroną konserwatorską w zakresie proporcji bryły, kształtu dachu oraz formy architektonicznej i zachowanego detalu architektonicznego;

- 5) ustala się ochronę starodrzewu zlokalizowanego poza obszarem parku podworskiego, oznaczonego na rysunku planu, obejmującego relikty nasadzeń alejowych w obrębie folwarku.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów z wyjątkiem terenów, których nie dotyczą z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy

w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) w obszarze planu nie ogranicza się wysokości budowli;
- 2) obiekty budowlane o wysokości 50 m i większej wymagają zgłoszenia do właściwego organu wojskowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów z wyjątkiem terenów, dla których nie występuje potrzeba określania.

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

ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

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

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

- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują ustalenia określone w **pkt 2**;

2) w obrębie strefy, o której mowa w **pkt 1**, obowiązują:

- a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
- b) zakaz sadzenia drzew;
- c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;

3) strefa, o której mowa w **pkt 1**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną gminną zbiorczą z Chojnic do Człuchowa, tj. działkę nr 176 i działkę nr 6/2 (ulicę Człuchowską w mieście Chojnice), przylegającą do obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną w liniach rozgraniczających dróg kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków na terenach **28 K**, **29 K** i **30 K** lub innych, także indywidualnych, zlokalizowanych na poszczególnych terenach lub poza obszarem planu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub docelowo, o ile zaistnieje taka możliwość, do kanalizacji deszczowej - dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 5) nie dopuszcza się odwodnienia terenu **12 PU** do odwodnienia obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, z uwzględnieniem zasad ustalonych w **ust. 13**;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne i nieemisyjne systemy ogrzewania.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36

ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla wszystkich terenów ustala się stawkę w wysokości 30%.

13. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów na terenach oznaczonych literami **MU**, **KG** oraz symbolami **5 U**, **13 PU**, **14 PU**, **17 KG**, **ZP** i **18 ZP**, **MU** z istniejących sieci niskiego napięcia, zasilanych ze stacji transformatorowej „Topole PGR”, po ewentualnym dostosowaniu sieci do większego poboru mocy;
- 2) ustala się wariantowe zasilanie projektowanych obiektów na terenach oznaczonych symbolami **4 U** i **6 U**, **KS**:
 - a) przy zapotrzebowaniu mocy przyłączeniowej do 40 kW dla obiektów na każdym terenie, zasilanie z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia, wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „Topole PGR”;

- b) przy zapotrzebowaniu mocy przyłączeniowej powyżej 40 kW dla obiektów na każdym terenie, zasilanie z abonenckich stacji transformatorowych, lokalizowanych na przedmiotowych terenach - stacje transformatorowe zasilić liniami kablowymi średniego napięcia SN z projektowanego złącza kablowego SN;
- 3) zasilanie terenów oznaczonych literami **PU**, oprócz terenów **13 PU** i **14 PU**, z abonenckich stacji transformatorowych zasilanych liniami kablowymi średniego napięcia z istniejących złączy kablowych SN zlokalizowanych w obszarze planu;
- 4) stacje abonenckie należy realizować jako stacje słupowe lub jako obiekty wolno stojące, dobudowane lub wkomponowane w bryłę obiektu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MU, 2 MU i 3 MU

1. **Przeznaczenie terenu:** ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- b) teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę budynków wolno stojących mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno - usługowych,
- b) budowę budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych;
- c) budowę wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
- d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
- e) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- f) na części terenu **1 MU**, położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, oraz na terenie **2 MU** lokalizację szyldów o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m².

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** należy uwzględnić położenie części terenu **1 MU** i terenu **3 MU** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) na terenach **1 MU** i **2 MU** – od 0,2 do 0,8;
 - b) na terenie **3 MU** – od 0,8 do 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
- a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m;
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 6,0 m;
- 5) na każdej działce budowlanej należy przewidzieć:
- a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, z możliwością uwzględnienia miejsc do parkowania w garażach zlokalizowanych na terenach **15 KG, 16 KG i 17 KG, ZP**;
 - b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 50 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4,0 m, 5,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających przylegających dróg, a także w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy:
- a) na budynkach mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 20° do 40°;
 - b) na budynkach gospodarczych, garażach i wiatach płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci do 25° lub jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°.
- 6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

§ 8. Karta terenów 4 U i 5 U

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi;
- b) wydzielenie w budynku usługowym 1 mieszkania dla realizacji potrzeb własnych inwestora w przeliczeniu na jedną działkę budowlaną;
- c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
- d) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- e) budowę obiektów małej architektury;
- f) zielen towarzyszącą;
- g) na terenie **4 U** lokalizację szyldów o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m²;
- h) podział terenów na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w **ust. 7**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;

2) zakaz wymieniony w **pkt 1** nie dotyczy:

- a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić:

- 1) położenie terenu **5 U** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**;
- 2) na terenie **5 U** ochronę starodrzewu, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 5**.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
 - a) budynki usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m;
 - b) obiekty towarzyszące o wysokości do 6,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych na terenie **4 U** należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 4 miejsca do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) na terenie **5 U** należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 2 miejsca do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 100 m² powyżej 100 m², w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 3,0 m, 4,0 m, 5,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczających dróg, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci od 20° do 40°, a na obiektach towarzyszących, dobudowanych do innych budynków, dopuszcza się także jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°.

6. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się powierzchnię 0,2 ha z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**;

- 2) powierzchnia określona w **pkt 1** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 9. Karta terenu 6 U, KS

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej, w tym w zakresie usług komunikacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
- a) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi;
 - b) wydzielenie w budynku usługowym 1 mieszkania dla realizacji potrzeb własnych inwestora w przeliczeniu na jedną działkę budowlaną;
 - c) wszelką działalność usługową (w tym handlową), także w zakresie usług komunikacji, spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
 - d) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
 - e) budowę obiektów małej architektury;
 - f) zielen towarzyszącą;
 - g) lokalizację szyldów o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m²;
 - h) podział terenów na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w **ust. 6**;
- 2) ustala się zakaz budowy stacji paliw.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;
- 2) zakaz wymieniony w **pkt 1** nie dotyczy:
- a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,05 do 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków:
- a) budynki usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 9,5 m;
 - b) obiekty towarzyszące o wysokości do 6,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 4 miejsca do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce

na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi i terenu, tak jak wrysowano na rysunku planu;

7) dachy płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci od 35°

do 45°, a na obiektach towarzyszących, dobudowanych do innych budynków, dopuszcza się także jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się powierzchnię 0,5 ha z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**;

2) powierzchnia określona w **pkt 1** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 10. Karta terenów: 7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU, 11 PU, 12 PU, 13 PU i 14 PU

1. Przeznaczenie terenów: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się:

a) budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z obiektami towarzyszącymi z uwzględnieniem zapisów w **pkt 2**;

b) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymogi określone w **ust. 3 pkt 1-2**;

c) na terenach **7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU, 11 PU i 12 PU** budowę stacji paliw;

d) na terenie **8 PU** w pasie 22,0 m pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej dojazdowej

25 KDD a maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się przebieg napowietrznej dwutorowej linii WN-110 kV dla zasilania projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN (GPZ) projektowanej na terenie oznaczonym symbolem **31 E** z uwzględnieniem zapisu w **ust. 6 pkt 1**;

e) budowę obiektów małej architektury;

f) zieleń towarzyszącą;

g) podział terenów na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu w **ust. 8**;

h) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

i) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;

j) możliwość wydzielenia wzdłuż dróg zatok postojowych i zjazdów dla środków komunikacji publicznej;

k) na terenach **7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU, 11 PU i 12 PU** lokalizację tablic reklamowych o ich powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 10 m²;

l) na części terenu **14 PU**, położonej poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, lokalizację tablic reklamowych o ich powierzchni, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m²;

m) na terenach **7 PU, 8 PU, 9 PU, 10 PU, 11 PU i 12 PU** budowę ogrodzeń pełnych wyłącznie na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 1,6 m;

2) ustala się zakaz:

a) na terenach **13 PU i 14 PU** budowy stacji paliw;

b) na terenie **13 PU** budowy wolno stojących garaży, budynków gospodarczych i wiat - wszystkie funkcje należy zlokalizować w jednym budynku.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach **13 PU** i **14 PU** ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych;
- 3) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** należy uwzględnić:

- 1) położenie terenu **13 PU** i części terenu **14 PU** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**;
- 2) na terenie **13 PU** ochronę konserwatorską budynków, o których mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 4**, oraz na terenie **14 PU** ochronę starodrzewu, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 5**.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć na terenach **13 PU** i **14 PU** 50% powierzchni działki, a na pozostałych terenach 80% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków na terenach **13 PU** i **14 PU** do 9,5 m, a na pozostałych terenach do 20,0 m z dopuszczeniem wyższych, o ile wysokość powyżej 20,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) dla działalności usługowej należy przewidzieć na każdej z działek budowlanych miejsca do parkowania:
 - na terenach **7 PU**, **8 PU**, **9 PU**, **10 PU**, **11 PU**, **12 PU** i **14 PU** nie mniej niż 4 miejsca do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 100 m² powyżej 100 m²;
 - na terenie **13 PU** nie mniej niż 1 miejsce do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce na każde 100 m² powyżej 100 m²;
 - b) dla działalności produkcyjnej należy przewidzieć na każdej z działek budowlanych miejsca do parkowania nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób;
 - c) na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 0 m, 3,0 m, 4,0 m, 5,0 m, 8,0 m, 12,0 m i 22,0 m od linii rozgraniczających dróg oraz w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 7**;
- 7) w przypadku łączenia budynków na terenach **9 PU** i **11 PU** łącznikami nad drogą **26 KDD**, wyznaczona na rysunku planu maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy części budynku powyżej parteru i elementów konstrukcyjnych stanowiących podpory dla łącznika;

8) dachy:

- a) na terenach **7 PU**, **8 PU**, **9 PU**, **10 PU**, **11 PU** i **12 PU** płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
- b) na terenach **13 PU** i **14 PU** dachy płaskie lub o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i nachyleniu tych połaci od 20° do 45°, a na obiektach towarzyszących, dobudowanych do innych budynków, dopuszcza się także jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°.

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

- 1) na terenie **8 PU** w pasie 22,0 m pomiędzy linią rozgraniczającą drogi publicznej dojazdowej **25 KDD** a maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy:
 - a) ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania z zachowaniem obostrzeń obowiązujących pod liniami WN-110 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych i publicznych dojazdowych wydzielonych w obszarze planu.

8. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się powierzchnię 0,5 ha z uwzględnieniem zapisu **pkt 2**;
- 2) powierzchnia określona w **pkt 1** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 11. Karta terenów: 15 KG i 16 KG

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budowę garaży i budynków gospodarczych;
 - b) remonty, przebudowę, rozbiórkę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków;
 - c) zieleń towarzyszącą;
 - d) lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) ustala się zakaz umieszczania reklam.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić położenie terenu **16 KG** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,8 na terenie **15 KG** i od 0 do 0,4 na terenie **16 KG**;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni terenu **15 KG** i 40% powierzchni terenu **16 KG**;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej na terenie **15 KG** i 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **16 KG**;
- 4) wysokość budynków do 4,0 m na terenie **15 KG** i do 6,0 na terenie **16 KG**;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych

na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;

6) na terenie **15 KG** ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w liniach zabudowy istniejących budynków;

7) dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połąci do 25°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną terenu **15 KG** bezpośrednio z drogi wewnętrznej **22 KDW** oraz terenu **16 KG** z drogi wewnętrznej **22 KDW**

przez teren **18 ZP, MU**.

§ 12. Karta terenu 17 KG, ZP

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy garażowej i zieleni parkowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę garaży i budynków gospodarczych;
- b) remonty, przebudowę, rozbiórkę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków;
- c) zielen od niskiej do wysokiej;
- d) lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić położenie terenu **17 KG, ZP** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**, i w parku podworskim, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 3**.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków do 4,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków;
- 7) dach płaski lub jednospadowy o nachyleniu połąci do 25°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

§ 13. Karta terenu 18 ZP, MU

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej i zabudowy mieszkalno - usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
 - a) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
 - b) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 2**;
 - c) zielen od niskiej do wysokiej;
 - d) budowę obiektów małej architektury;

2) ustala się zakaz budowy garaży, budynków gospodarczych i wiat - wszystkie funkcje należy zlokalizować w jednym budynku.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) istniejące pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, należy objąć ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** należy uwzględnić:

- 1) położenie terenu **18 ZP, MU** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**, oraz w parku podworskim, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 3**;
- 2) należy uwzględnić ochronę konserwatorską budynku dworu, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 2**;
- 3) ochronę starodrzewu, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 5**.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - bez zmian;
- 2) powierzchnia zabudowy działki - bez zmian;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - bez zmian;
- 4) wysokość budynku - bez zmian;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych z możliwością uwzględnienia miejsc do parkowania w garażach zlokalizowanych na terenach **16 KG** i **17 KG, ZP**, a w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania do 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powyżej 50 m²,
w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;
- 6) nie ustala się maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) geometria dachu - bez zmian.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

§ 14. Karta terenów: **19 Z** i **20 Z**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) przebieg napowietrznej dwutorowej linii WN-110 kV dla zasilania projektowanej stacji elektroenergetycznej WN/SN (GPZ) projektowanej na terenie oznaczonym symbolem **31 E**;
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
 - c) zakaz umieszczania reklam;

2) dopuszcza się, z zachowaniem obostrzeń obowiązujących pod liniami WN-110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) zielen od niskiej do średnio wysokiej;
- b) lokalizację miejsc do parkowania.

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

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną odpowiednio z przylegających dróg wewnętrznej **24 KDW** i publicznej dojazdowej **25 KDD**.

§ 15. Karta terenu: 21 Z, WS

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wprowadza się nakaz ochrony istniejącego oczka wodnego;
- 2) dopuszcza się zielen od niskiej do wysokiej w sąsiedztwie istniejącego oczka wodnego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić położenie terenu **21 Z, WS** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej **22 KDW**.

§ 16. Karta terenów: 22 KDW, 23 KDW i 24 KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
 - a) **22 KDW** – o zmiennej szerokości;
 - b) **23 KDW** – 10,0 m;
 - c) **24 KDW** – min. 14,0 m zakończona placem do zawracania o wym. 20,0 m x 34,0 m;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo - jezdnych;
 - b) na terenie **22 KDW** nawierzchnie o charakterze historycznym, tj. brukowane;
 - c) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i ich realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach **23 KDW** i **24 KDW** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić:

- 1) położenie terenu **22 KDW** w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, o której mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 1**, i części terenu **22 KDW** w parku podworskim, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 3**.
- 2) na terenie **22 KDW** ochronę starodrzewu, o którym mowa w **§ 6 ust. 4 pkt 5**.

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

- 1) **22 KDW** i **23 KDW** z drogą publiczną gminną zbiorczą z Chojnic do Człuchowa przylegającą do obszaru planu;

2) **24 KDW** z drogą publiczną dojazdową **25 KDD**.

§ 17. Karta terenów: 25 KDD i 26 KDD

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

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

1) ustala się szerokości dróg publicznych dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:

a) **25 KDD** – min. 14,0 m;

b) **26 KDD** – min. 23,0 m zakończona placem do zawracania o wym. 20,0 m x 34,0 m;

2) dopuszcza się:

a) budowę elementów drogi, także lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację, zgodnie

z przepisami odrębnymi;

b) budowę nad drogą **26 KDD**, powyżej skrajni drogi, łączników łączących budynki na terenach

9 PU i 11 PU.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) tereny dróg publicznych dojazdowych **25 KDD i 26 KDD** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;

2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

ustala się wzajemne powiązania komunikacyjne dróg publicznych dojazdowych oraz:

1) **25 KDD** z drogą wewnętrzną **24 KDW** i z przylegającą do obszaru planu drogą gminną zbiorczą z Chojnic do Człuchowa;

2) **26 KDD** z drogą publiczną zbiorczą **27 KDZ**.

§ 18. Karta terenu 27 KDZ

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej zbiorczej.

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

1) pas terenu o zmiennej szerokości, zgodnej z geodezyjnym wydzieleniem, oznaczony na rysunku planu symbolem **27 KDZ**, przeznaczona się na poszerzenie przylegającej do obszaru planu drogi publicznej gminnej zbiorczej z Chojnic do Człuchowa, tj. działki nr 176 i działki nr 6/2 (ulica Człuchowska w mieście Chojnice);

2) dopuszcza się budowę elementów drogi, także lokalizację miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i ich realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) teren drogi publicznej zbiorczej **27 KDZ** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;

2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

§ 19. Karta terenów 28 K, 29 K i 30 K

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

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

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

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej –10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków do 4,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
nie dotyczy;
- 6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy liniach rozgraniczających przylegających dróg;
- 7) dach płaski.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających dróg wewnętrznych **23 KDW** i **24 KDW** oraz publicznej dojazdowej **26 KDD**.

§ 20. Karta terenu 31 E

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

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

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) stacji elektroenergetycznej 110/15 kV - głównego punktu zasilania napowietrznego GPZ;
 - b) urządzeń elektroenergetycznych i innych obiektów związanych z potrzebami stacji elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
 - c) ogrodzeń ażurowych;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - b) umieszczania reklam.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 80% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej –10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków do 4,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dach płaski.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej dojazdowej **25 KDD**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. W zmianach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice uchwalonych uchwałą Nr XXV/273/97 z dnia 26 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z dnia 13 maja 1997 r. Nr 18, poz. 88), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 22. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi obszaru działki nr 173/62 i części działki nr 173/63 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XIV/221/2000 z dnia 21 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 04 września 2000 r. Nr 82, poz. 522).

§ 23. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług komunikacji i zabudowy usługowo - mieszkalnej części działki nr 173/13 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr IV/20/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 30 maja 2003 r. Nr 72, poz. 1139).

§ 24. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługowo - mieszkalną obszaru działek nr 174/1 i nr 174/3 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr VIII/89/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 01 września 2003 r. Nr 102, poz. 1814).

§ 25. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługowo - produkcyjną i przemysłową działek nr 173/73, 173/74 i nr 173/75 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XI/121/2003 z dnia 29 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 09 stycznia 2004 r. Nr 3, poz. 17).

§ 26. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno - usługową działek nr 173/22, nr 173/88 i nr 173/89 we wsi Topole gm. Chojnice, uchwalony uchwałą Nr XXXII/403/2005 z dnia 19 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 28 listopada 2005 r. Nr 119, poz. 2404).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Łoboda

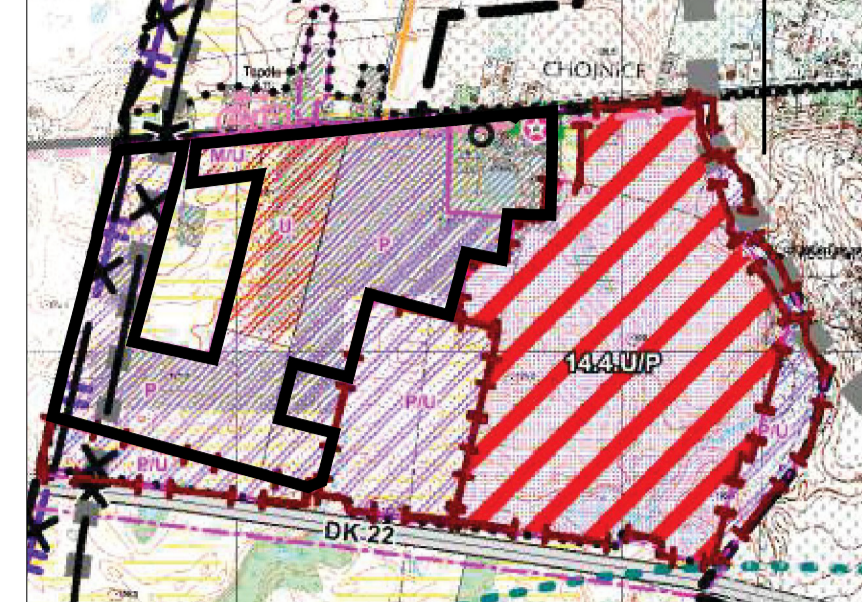
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVII/435/2017

Rady Gminy w Chojnicach

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

6. OZNACZENIA OGÓLNE

- granicę obszaru objętego planem miejscowym
- granicę administracyjną gminy Chojnice
- granicę administracyjną województwa
- granicę gmin sąsiednich
- granicę obszarów funkcjonalnych
- granicę administracyjną miasta Chojnice

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- granicę obszaru możliwego, docelowego zamieszkania, w tym:
 - obszarów mieszkalnych plany zagospodarowania przestrzennego
 - obszarów zabudowy mieszkaniowej
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
 - U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 - U,KS - zabudowa usługowa
 - P - zabudowa techniczno-produkcyjna, magazyny, składy, obiektów gospodarczych

3. OBSZARY OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

4. OBSZARY WSKAZANE DO OCHRONY NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

6. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

7. OBSZARY ROLNICZE I PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- tereny o najlepszych warunkach agroklimatycznych w gminie

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- linia kolejowa, przygotowana i istniejąca
- drogi projektowane - szacowany przebieg obwodni i nowych dróg

10. POLITYKA PŁANISTYCZNA GMINY

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

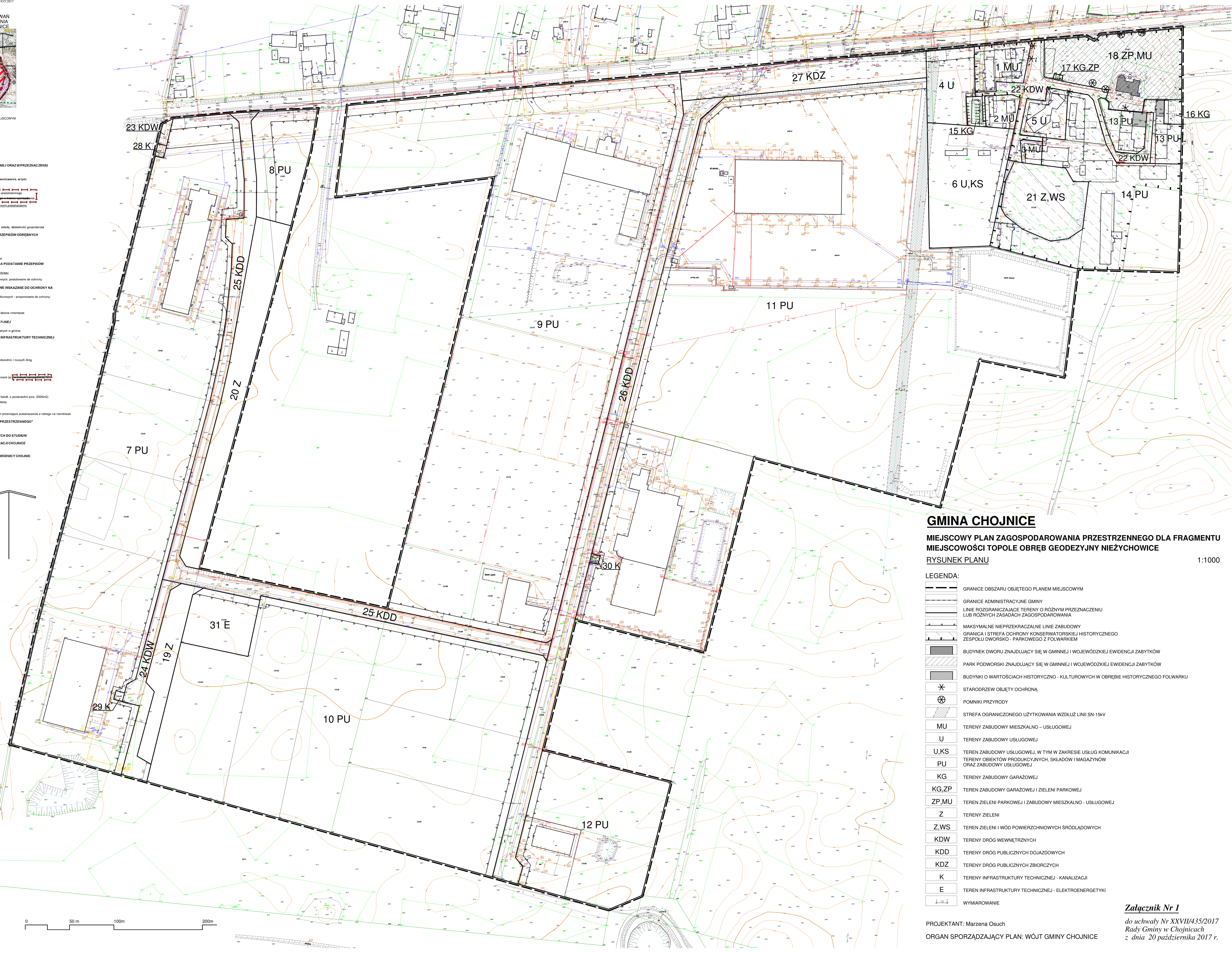
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

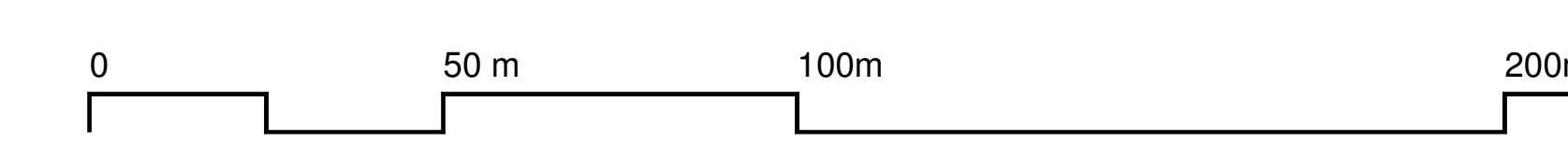
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym

- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym
- obszary o wartościach i zasobach środowiskowych wskazane do ochrony na poziomie lokalnym



GMINA CHOJNICE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU
MIEJSCOWOŚCI TOPOLE OBRĘB GEODEZYJNY NIEŻYCHOWICE
 RYSUNEK PLANU 1:1000

- LEGENDA:
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - GRANICA I STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO ZESPOŁU DWORSKO - PARKOWEGO Z FOLWARKIEM
 - BUDYNEK DWORU ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINIE I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - PARK PODWORSKI ZNAJDUJĄCY SIĘ W GMINIE I WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO - KULTUROWYCH W OBRĘBIE HISTORYCZNEGO FOLWARKU
 - STARODRZEW OBJĘTE OCHRONĄ
 - POMNIKI PRZYRODY
 - STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15KV
 - MU TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U,KS TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, W TYM W ZAKRESIE USŁUG KOMUNIKACJI
 - PU TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KG TERENY ZABUDOWY GARAŻOWEJ
 - KG,ZP TEREN ZABUDOWY GARAŻOWEJ I ZIELENI PARKOWEJ
 - ZP,MU TEREN ZIELENI PARKOWEJ I ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ
 - Z TERENY ZIELENI
 - Z,WS TEREN ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
 - KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
 - K TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
 - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
 - WYMIAROWANIE



PROJEKTANT: Marzena Osuch
 ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1
 do uchwały Nr XXVII/435/2017
 Rady Gminy w Chojnicach
 z dnia 20 października 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/435/2017
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **01 lutego 2017 r. do 01 marca 2017 r.** (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 15 marca 2017 r., w dniu 15 marca 2017 r. **wniesiono pisemne uwagi** dotyczące zmiany ustaleń poprzez:

- 1) usunięcie z treści mpzp zapisów wyznaczających strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN-15kV na terenie dz. 173/73 (ozn. w zał. graficznym do wniosku), gdyż racjonalne zagospodarowanie terenu działki w obszarze mpzp oznaczonym 11 PU wymaga zmiany trasy w/w linii SN-15kV, co jest możliwe z technicznego punktu widzenia;
- 2) wskazanie docelowego przebiegu linii SN-15kV wg. załącznika graficznego do wniosku, częściowo poza obszarem objętym projektem mpzp;
- 3) wskazanie w treści mpzp, że strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN-15kV wynikają z przepisów odrębnych wprost, bez odwzorowania w załączniku graficznym do mpzp;
- 4) obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki z 30% do 10%, gdyż przemysłowy charakter obszaru objętego mpzp nie wymaga tak wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych, a warunki geologiczne nie pozwalają

na powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych co tym bardziej wskazuje na możliwość obniżenia współczynnika udziału powierzchni biologicznie czynnych w zagospodarowaniu działki.

W/w uwagi w dniu 30 marca 2017 r. **nie zostały uwzględnione** przez Wójta Gminy Chojnice, gdyż w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto zapisy umożliwiające realizację w/w planowanych zamierzeń bez zmiany ustaleń planu, także w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, tj. 10% powierzchni działki budowlanej na wszystkich terenach oznaczonych literami PU, co powoduje, że są one bezprzedmiotowe, ponadto ustalenia planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie terenów położonych w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach: **w/w uwagi pozostają nieuwzględnione** zgodnie z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Chojnice.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Łoboda

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVII/435/2017
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 20 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Topole obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodnicząca Rady Gminy

Danuta Łoboda