

UCHWAŁA NR.....
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz uchwały Nr IV/37/2019 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice 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.

Rada Gminy
uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice zwaną dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny Nr 1 do uchwały w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu.
3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Nr 1- rysunek planu,
 - 2) Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2

1. Ustalenia planu przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.
2. Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem **Us/Uk**,
3. Zapisy tekstowe zawierają ustalenia w zakresie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przypisane są do terenu na rysunku planu.
4. Ustalenia graficzne naniesione są na rysunku planu wyznaczają granice przestrzenne terenu, dla którego stosuje się odpowiednio ustalenia tekstowe.
5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospoda-

rowania,

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) symbol i przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
- 5) obszar w zasięgu punktu widokowego.

§ 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy,
- 2) **rysunku planu**- należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego sporządzona na mapie sytuacyjno-wysokościowych w skali 1:1000, stanowiącej Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico bryły budynku z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię wykuszy, okapów, schodów, podestów, balkonów, pochylni, ramp, wiatrołapów, daszku nad wejściem itp.,
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

ROZDZIAŁ 2

Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 4

1. Przeznaczenie terenu: w granicach obszaru objętego planem wyznacza się teren o przeznaczeniu US/UK- teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury,
2. Zasady zagospodarowania terenu: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 5

1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług kultury oznaczony na rysunku planu symbolem **Us/UK**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi kultury,
 - d) boisko sportowe,
 - e) realizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) realizację zieleni urządzonej z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych,

- g) wymóg realizacji pojedynczego obiektu,
- 2) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych,
- 3) wprowadza się zakaz stosowania tynków w kolorach jaskrawych, agresywnych,
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami z dopuszczeniem możliwości przebudowy lub zmiany ich przebiegu,
- 5) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu (załącznik graficzny nr 1 do uchwały),
- 6) w obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu,
- 7) ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp,
- 8) nakaz zachowania w kształtowaniu nowej zabudowy zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury południowych Kaszub-Ziemi Zaborskiej:
 - a) poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5-0,6m npt przy głównym wejściu do budynku,
 - b) elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk przy czym:
 - w przypadku pokrycia drewnem lub cegłą – naturalny kolor zastosowanych materiałów,
 - w przypadku pokrycia tynkiem – kolor biały, beżowy lub jasnoszary,
 - c) pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, trzcina, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki, dachówki cementowej, kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do pokryć z dachówki ceramicznej, czerwień ceglasta, brąz,
 - d) wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji oraz w pokryciach dachowych jaskrawych kolorów,
- 9) zakaz stosowania pokryć z klinkieru i kamienia jako niezgodnych z lokalną tradycją budowlaną,
- 10) wymóg realizacji wszelkich form zabudowy i zagospodarowania terenu we wschodniej części terenu lub w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w celu poprawnej ochrony otwarcia widokowego,
- 11) wyznaczony na rysunku planu obszar w zasięgu punktu widokowego należy zagospodarować i urządzić jako teren bez zabudowy kubaturowej oraz bez przesłaniającej widok wysokiej zieleni,
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 2) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
 - 3) zaleca się wykorzystanie zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych,
 - 4) wody opadowe i roztopowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - 5) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia związane z położeniem terenu objętego planem w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”,
 - 6) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia związane z położeniem terenu objętego planem na terenie prawnie chronionym tj. w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie ” PLB 220009,

- 7) na terenie obszaru planu znajduje się korytarz ekologiczny łączący obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami,
 - 8) przy realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną, dziko występujących grzybów objętych ochroną,
 - 9) zagospodarowanie i zabudowa w obszarze objętym planem nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe, pogorszenie populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000, nie mogą stanowić zagrożenia dla Parku Narodowego Bory Tucholskie,
 - 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 11) zalecane jest pozostawienie jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
 - 12) zaleca się ograniczyć sztywne utwardzenie nawierzchni dróg dojazdowych itp., zalecane jest stosowanie w tym celu powierzchni półprzepuszczalnych.
 - 13) zalecane jest stosowanie jako czynnika grzewczego paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe, itp.),
 - 14) wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie; sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód,
 - 15) przy realizacji inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenu budowy,
 - 16) w obszarze planu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) wyklucza się lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływają na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk,
 - c) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu zieleni urządzonej; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie,
 - d) wszelkie prace realizacyjne prowadzić należy przy jak najmniejszej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu; ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu,
 - 17) dopuszczalne poziomy hałasu ustala się jak dla terenu zabudowy usługowej,
4. Zasady kształtowania krajobrazu: zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe oraz w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) teren zagospodarować jako przestrzeń o charakterze publicznym, ogólnodostępna,
 - 2) nakaz dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 7. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy -zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) wysokość zabudowy - do II kondygnacji nadziemnych,
- 3) geometria dachu: dach wysoki dwuspadowy (dopuszczalne przecinające się dachy dwuspadowe) o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-52°, wysokości głównej kalenicy do 8,0 m,
- 4) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 7,0 % powierzchni działki,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80 % powierzchni terenu,
- 6) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, gontem lub podobnymi materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia – w kolorze naturalnej cegły, brązowym, grafitowym, zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych,
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,2,
- 8) miejsca do parkowania:
 - a) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe dla funkcji usługowej w ilości co najmniej 2 miejsca postojowe/ 100 m² pow. użytkowej,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne lub wbudowane w budynek.
8. 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.
9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz sytuowania pełnych ogrodzeń terenu a także sadzenia wysokich drzew utrudniających widok (z punktu widokowego znajdującego się poza obszarem opracowania planu wskazującego atrakcyjny widok) – na obszarze wskazanym na rysunku planu jako obszar w zasięgu punktu widokowego.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej powiatowej oraz projektowanych dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) odprowadzenie ścieków: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach terenu, lub odprowadzić do odbiornika,
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej linii energetycznej,
 - b) zasilanie projektowanej zabudowy z istniejącej sieci niskiego napięcia (nn) po jej rozbudowie,
 - 6) budowa systemów telekomunikacyjnych w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej,

- 8) w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC,
- 10) na całym obszarze planu wszelkie projektowane obiekty stałe i tymczasowe o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
13. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0 %.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§ 6

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/413/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2013 r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r., poz. 2723 z dnia 04.07.2013 r.) w granicach określonych na Załączniku Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 8

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.

Przewodniczący

Rady Gminy w Chojnicach

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice przedstawia Radzie Gminy w Chojnicach projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od w siedzibie Urzędu Gminy w Chojnicach, oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia wniesiono następujące uwagi.....

Przewodniczący

Rady Gminy w Chojnicach

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 869).

Rada Gminy w Chojnicach stwierdza, co następuje:

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice pozwala na realizację na terenie US/UK usług sportu i rekreacji oraz usług kultury jako budynku usługowego socjalno - sanitarnego (zaplecze boiska) wraz ze świetlicą.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice nie będzie związane z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy takich jak nowe sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej lub deszczowej, ponieważ teren US/UK nie jest przewidziany pod zabudowę mieszkaniową.

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice nie będzie związane z koniecznością realizacji nowych dróg publicznych.

Przewodniczący

Rady Gminy w Chojnicach