

projekt

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy w Chojnicach**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/682/2022 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej 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., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., uchwała się:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Dębowej i Kasztanowej w miejscowości Chojniczki gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonym na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

*Rozdział 1*  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje obszar działki nr 565 obręb Chojniczki o powierzchni 3,195 ha, położony w południowo - zachodniej części wsi Chojniczki gm. Chojnice, przylegający do ulic Dębowej i Kasztanowej.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **MNW-MWW**;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **ZP**;
- 3) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KP**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**.

**§ 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. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. 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.

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 5) wymiarowanie.

7. Do nieobowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne: linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania – propozycja podziału na działki.

§ 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) **obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku mieszkalnego od strony drogi, z której będzie odbywał się główny wjazd na działkę, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 6, dla pozostałej części w/w budynku i innych budynków niż mieszkalne oraz wiat na działce budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz symbolem lub symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi łącznikami, określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

## *Rozdział 2*

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 6.1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-MWW** i **2MNW-MWW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KR**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10.

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

w obszarze planu dopuszcza się:

- a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
- b) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

## **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 5) 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;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku gniazdowania ptaków wszelkie prace powinny odbywać się poza okresem lęgowym ptaków;
- 9) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew i krzewów adekwatne siedliskowo;
- 10) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**4. Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych oraz stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują zasady ustalone w § 8 ust. 3 dla terenu 3ZP.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 2) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

**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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowiącym przylegające do obszaru planu drogi gminne wewnętrzne, tj. ulice Dębowa i Kasztanowa;
- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowiącym sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegających do obszaru planu drogach gminnych wewnętrznych, tj. ulicach Dębowej i Kasztanowej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 4) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., a także z dopuszczeniem odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 7) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) dopuszcza się budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub inne).

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

**13. 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%.

### *Rozdział 3*

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającym**

##### **§ 7. Karta terenów: 1MNW-MWW i 2MNW-MWW**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) ustala się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych lub garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
  - b) budowę wiat wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;
  - c) wydzielenie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym max. 6 lokali mieszkalnych;
  - d) wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) podpiwniczenia;
  - f) lokalizację w piwnicach budynków miejsc do parkowania pojazdów;
  - g) zielen towarzyszącą.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0,07 do 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki i 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych do 12,0 m;
  - b) budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży do 5,5 m;
  - c) wiat do 5,5 m;
- 5) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego max. 1,2 m od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 6) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej w odległościach od 4,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) co najmniej 1,5 w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny;
  - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania 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;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci od 35° do 45°, a na dobudowanych do budynków mieszkalnych budynkach gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających do obszaru planu dróg, tj. ulic Dębowej wraz z jej przedłużeniem na działce nr 567 do granicy działki nr 231/2 i Kasztanowej.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,1 ha.

## **§ 8. Karta terenu 3ZP**

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

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

dopuszcza się:

- a) zielen od niskiej do wysokiej;
- b) realizację placu zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych.

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

- 1) teren zieleni urządzonej **3ZP** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowych.

**4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, tj. ulic Dębowej i Kasztanowej.

### **§ 9. Karta terenu 4KP**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji pieszo – rowerowej.

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

- 1) ustala się szerokość ciągu pieszo - rowerowego zgodnie z rysunkiem planu, tj. 4,0 m;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne pieszo – rowerowe z drogą wewnętrzną **5KR** oraz z ciągiem pieszo – jezdny przylegającym do obszaru planu na działce nr 576.

### **§ 10. Karta terenu 5KR**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **5KR** zgodnie z rysunkiem planu, tj. 10 m, zakończonej placem do zawracania szerokości 14,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdny;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **5KR** z ulicą Dębową oraz wyłącznie pieszo – rowerowe z ciągiem pieszo – rowerowym **4KP**.

## *Rozdział 4* **Przepisy końcowe**

**§ 11.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Chojniczki gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVI/350/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 16 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64 z dnia 30 czerwca 2005 r. poz. 1194), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

**§ 13.** 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**