

**UCHWAŁA NR XXXVIII/453/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**  
z dnia 26 kwietnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej  
w Chojnicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/391/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009r., uchwała się:

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:2000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje obszar położony w północnej części miasta Chojnice, w bezpośrednim sąsiedztwie jego granic administracyjnych, na północny zachód od ulicy Kościerskiej (drogi wojewódzkiej nr 235) oraz na południe i wschód od miejskiej oczyszczalni ścieków.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu literami **MN, U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej i usług oraz zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu literami **MU, ZP**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MW**;
- 5) teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu literami **UM**;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 7) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **P, U**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu literą **P**;
- 9) teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, KX**;
- 10) tereny zieleni i usług, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, U**;
- 11) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu literami **ZP**;
- 12) teren leśny, oznaczony na rysunku planu literami **ZL**;
- 13) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu literami **ZI**;
- 14) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu literami **EE**;
- 15) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu literami **NO**;
- 16) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu literami **KDY**;
- 17) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;

- 18) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu literami **KDL**;
- 19) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu literami **KDZ**;
- 20) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone na rysunku planu literami **KDG**.

**§ 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. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 5) obowiązujące linie zabudowy usługowej;
- 6) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) linie wymiarowe;
- 8) projektowane kąty proste.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziałach 2 i 3 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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. 70% ściany frontowej budynku mieszkalnego, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 7, dla pozostałej części budynku mieszkalnego i innej zabudowy w granicach działki;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy usługowej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 90% ściany frontowej budynku usługowego, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 7, dla pozostałej części budynku i innej zabudowy w granicach terenu;
- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających dróg, natomiast w przypadku braku graficznego wyodrębnienia tej linii budynek należy lokalizować na podstawie przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu;
- 8) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 9) **właściwym konserwatorze zabytków** - należy przez to rozumieć organ administracji publicznej terenowo i rzeczowo właściwy do ochrony zabytków;
- 10) **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, przy czym dla terenów komunikacji (ciągu pieszo – jezdnego i dróg publicznych dojazdowych, lokalnych i zbiorczych) ustalono odrębną numerację poprzedzoną cyfrą „0” oddzieloną kropką od kolejnego numeru terenu;

- 11) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 12) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w obowiązujących przepisach;
- 13) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie budynku do pełnienia funkcji odmiennych niż pierwotne, zgodnych z przeznaczeniem terenu, poprzez wprowadzenie niezbędnych zmian w jego strukturze wewnętrznej przy zachowaniu historycznej formy zewnętrznej;
- 14) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6.** 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej lub bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN** i **2 MN**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, z wykluczeniem zabudowy szeregowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN, U**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej i usług oraz zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MU, ZP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wykluczeniem zabudowy zwartej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5 MW, 6 MW** i **7 MW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 UM**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 U** i **10 U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
- 7) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 P, U, 12 P, U** i **13 P, U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 13;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **14 P, 15 P, 16 P** i **17 P**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 14;
- 9) teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 ZP, KX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 15;
- 10) tereny zieleni i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **19 ZP, U** i **20 ZP, U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 15;
- 11) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **21 ZP, 22 ZP, 23 ZP, 24 ZP, 25 ZP, 26 ZP** i **27 ZP**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 15;
- 12) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 15;
- 13) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **29 ZI, 30 ZI, 31 ZI** i **32 ZI**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 15;
- 14) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **33 EE**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;
- 15) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **34 NO, 35 NO** i **36 NO**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;
- 16) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.1 KDY**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;
- 17) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.2 KDD, 0.3 KDD, 0.4 KDD** i **0.5 KDD**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;

- 18) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.6 KDL**, **0.7 KDL** i **0.8 KDL**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;
- 19) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.9 KDZ**, **0.10 KDZ** i **0.11 KDZ**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16;
- 20) tereny dróg publicznych głównych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.12 KDG** i **0.13 KDG**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 16.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność usługowa (w tym handlowa) i produkcyjna musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, lub strefy przemysłowej, o ile zostanie utworzona na terenach określonych w § 6 ust. 1 pkt 8 (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów), a obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami, zaś oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach oraz zagrożenia życia lub zdrowia – na granicy funkcji chronionej muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- 2) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, pochodząca ze źródeł produkcyjnych i usługowych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, a ich eksploatacja nie może przekraczać dopuszczalnych standardów emisyjnych, dla których te standardy są ustalone, poza terenem objętym daną funkcją – standardy jakości środowiska muszą być również dotrzymane przez źródła komunikacyjne;
- 3) emisja hałasu związana z obsługą komunikacyjną oraz działalnością gospodarczą nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie – przy projektowaniu przedmiotowego terenu należy uwzględnić oddziaływanie skumulowane m. in. ze względu na istnienie w jednostce 13 P,U zakładu przemysłowego emitującego stosunkowo wysoki poziom hałasu;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, szczególnie w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 235 oraz terenów produkcyjnych projektowanych w pobliżu istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki ściekowej dla nowo wprowadzanego zainwestowania winno wyprzedzać lub być prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych – tereny inwestycyjne należy włączyć do istniejących sieci inżynierskich wodno – kanalizacyjnych;
- 6) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, ograniczające negatywny wpływ na środowisko;
- 7) na etapie projektowania i realizacji planowanego zagospodarowania należy uwzględnić właściwości geotechniczne i hydrologiczne gruntu, a w przypadku realizacji działań inwestycyjnych na obszarze o znacznym spadku terenu (powyżej 8%) należy poprzedzić je analizą stateczności zbocza wraz z projektem zabezpieczenia skarp przed erozją lub osuwiskiem;
- 8) nie zaleca się robót niwelacyjnych na skalę mogącą zmienić rzeźbę terenu;
- 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 10) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 12) przy projektowaniu i realizacji planowanego zagospodarowania należy uwzględnić wyznaczone strefy i obszary ograniczonego użytkowania;

- 13) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi – należy dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów, zwłaszcza z podziałem na frakcję suchą i moką;
- 14) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zaspokajającej potrzeby przyszłych użytkowników przedmiotowego terenu;
- 15) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, ścieżek rowerowych itp. – zaleca się stosowanie w tym celu powierzchni półprzepuszczalnych;
- 16) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną, w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną i w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi 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 obowiązuje wymóg zachowania, uczytelnienia i rewaloryzacji historycznego układu i zagospodarowania obszaru z możliwością przystosowania do współczesnych potrzeb, a wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) w granicach, określonych na rysunku planu, ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, w której obowiązują ograniczenia intensywności zabudowy, jej gabarytów i wysokości, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, zawartymi w Rozdziale 3 dla danego terenu;
- 3) w granicach uchwalenia planu ustanawia się strefę ochrony archeologicznej, w której wszelkie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego oraz sporządzenia dokumentacji konserwatorsko – archeologicznej z nadzoru;
- 4) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

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

- 1) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych WN-110 kV, w odległości 17,5 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, które należy brać pod uwagę przy projektowaniu i realizacji zabudowy oraz planowaniu nasadzeń, w obrębie których wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z właściwym zakładem energetycznym - strefy te nie obowiązują w stosunku do projektowanych składów i magazynów bez stałej obsługi, a lokalizacja tych obiektów bezpośrednio pod linią lub w pobliżu linii może być realizowana na warunkach technicznych gestora sieci;
- 2) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV, w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, w obrębie których wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z właściwym zakładem energetycznym;

- 3) dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy, o której mowa w punkcie 1, pod warunkiem wykonania pomiarów lub obliczeń natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących szkodliwego promieniowania zawartych w przepisach odrębnych;
- 4) strefa, określona w punkcie 1, ma jedynie charakter orientacyjny i nie zwalnia z obowiązku wykonania obliczeń lub pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego przez inwestorów działek przed lokalizacją obiektów w pobliżu istniejącej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefy, o których mowa w pkt 1 i 2 mogą ulec likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych;
- 6) ustala się strefę ochronną linii kablowej telekomunikacji międzymiastowej szerokości 10,0 m, po 5,0 m od osi trasy, o orientacyjnym przebiegu naniesionym na rysunku planu, w obrębie której wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z właściwym zakładem telekomunikacji;
- 7) ustala się obszar ograniczonego użytkowania, zdefiniowany w aktualnie obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, w sąsiedztwie czynnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami uchwalenia planu, z granicą obszaru wyznaczoną w promieniu 300 m od granicy terenu oczyszczalni, tak jak na rysunku planu;
- 8) obszar, o którym mowa w pkt 7, może ulec zmniejszeniu po dokonaniu badań uściślających jego faktyczny zasięg, na którym nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska lub likwidacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych;
- 3) zaopatrzenie w paliwo gazowe (gaz ziemny) w zależności od potrzeb z rozbudowanej sieci gazowej, o ile docelowo rozbudowa będzie możliwa, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków dostawy określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne będące gestorem sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło docelowo ze źródeł niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub gazowe);
- 5) odprowadzenie wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 13;
- 7) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, ustalonymi w Rozdziale 3 dla danego terenu.

13. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną: zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów istniejących z istniejących sieci elektroenergetycznych, po ich ewentualnym dostosowaniu do zwiększonego obciążenia, natomiast zaopatrzenie w energię elektryczną obiektów przewidzianych do realizacji - z projektowanych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia:

- 1) zasilanie projektowanej zabudowy wielorodzinnej na terenie **7 MW** z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej parterowej oznaczonej symbolem **33 EE** :
  - a) lokalizacja stacji na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach min. 7,5m x 8m z dostępem do drogi publicznej **0.6 KDL**,
  - b) przewidzieć skablowanie odcinka napowietrznej linii średniego napięcia „Laska” przebiegającej przez projektowane obszary zabudowy wielorodzinnej – projektowana linia kablowa SN, za-

stępująca linię napowietrzną, na terenie **7 MW** winna być układana w projektowanych pasach drogowych,

- c) ze skablowanego odcinka w/w linii SN zasilic przelotem projektowaną stację transformatorową parterową;
- 2) zasilanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej z usługami w jednostce **3 MN, U** z linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej oznaczonej symbolem **33 EE**;
- 3) zasilanie obiektów usługowych zlokalizowanych w jednostkach **19 ZP, U** i **20 ZP, U** oraz produkcyjno - usługowych w jednostkach **11 P, U** i **12 P, U** z projektowanych linii kablowych nn, wyprowadzonych ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w jednostce **33 EE**,
- 4) zasilanie obiektów produkcyjnych zlokalizowanych na części jednostki **16 P** (na działkach nr 349/9 i nr 349/11) z abonenckiej stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie jednostki;
- 5) zasilanie terenów produkcyjnych, składów i magazynów w jednostkach **14 P, 15 P, częściowo 16 P i 17 P** ustala się wariantowo w zależności od sposobu zagospodarowania projektowanych terenów:
  - a) w przypadku podziału w/w terenów na działki wg określeń planu, dla zasilania pojedynczych inwestorów o mocy zapotrzebowanej poniżej 250 kW na działkę lub kilka działek (w przypadku nabycia ich przez jednego inwestora) należy wybudować stacje transformatorowe słupowe własności przedsiębiorstwa energetycznego, zlokalizowane w terenach ogólnodostępnych, z dojazdem od dróg publicznych, zasilane poprzez odgałęzienie z linii SN „Brusy-Kłosnowo” przebiegającej przez tereny produkcyjne;
  - b) w przypadku podziału w/w terenów na działki wg określeń planu, dla zasilania pojedynczych inwestorów o mocy zapotrzebowanej powyżej 250 kW na działkę lub kilka działek (w przypadku nabycia ich przez jednego inwestora) przewidzieć dodatkowo budowę stacji transformatorowych abonenckich zlokalizowanych na działkach tych inwestorów;
  - c) w przypadku odstąpienia od projektowanego podziału terenów **15 P, 16 P i 17 P** na działki i przejęcia ich przez pojedynczych inwestorów w/w ustalenia stają się nieobowiązujące, a dla zasilania tych terenów należy wybudować abonenckie stacje transformatorowe, zlokalizowane w poszczególnych jednostkach na warunkach technicznych gestora sieci.

14. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

- 1) awaryjne ujęcia wody, mające zabezpieczyć niezbędne potrzeby wody w okresie specjalnym, znajdują się poza granicami uchwalenia planu;
- 2) wszystkie tereny, położone w granicach uchwalenia planu, należy objąć zasięgiem akustycznym syreny alarmowej włączonej do scentralizowanego radiowego systemu alarmowego miasta.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

**§ 7.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN i 2 MN.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą lub bliźniaczą;
  - b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie, przy czym nadbudowa istniejących budynków II kondygnacyjnych z dachami płaskimi może być związana wyłącznie ze zmianą dachu z płaskiego na dwuspadowy ze ścianką kolankową o wys. max. 0,3 m, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - c) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
  - d) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, z działalnością usługową prowadzoną jedynie wewnątrz pomieszczeń usługowych;

- e) realizację ogrodzeń ażurowych i ażurowych na pełnym postumencie o wysokości do 0,5 m, względnie ażurowych przeszłowych z mурowanymi słupkami, o wysokich walorach estetycznych i wygładzie zharmonizowanym z otoczeniem;
  - f) stosowanie stonowanej kolorystyki budynków, naturalnych materiałów budowlanych - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, a pokrycia dachowe utrzymane w odcieniach czerwieni i brązu;
  - g) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanych regionu Pojezierza Krajeńskiego;
- 2) wprowadza się zakaz:
- a) budowy ogrodzeń pełnych,
  - b) lokalizacji garaży blaszanych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 5 - 16.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) dla części terenu **1 MN** ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem, w której wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi, a ochronie w strefie podlega układ, historyczne zasady zagospodarowania oraz krajobraz kulturowy historycznego założenia dworsko-parkowego - ewentualna nowa zabudowa winna w sposób harmonijny dowiązywać do istniejącej zabudowy w zakresie gabarytów i usytuowania na działce i przy jej projektowaniu należy uwzględnić wzorce historycznej mieszkalnej zabudowy folwarcznej;
  - 2) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której obowiązują wymagania dotyczące kształtowania nowej zabudowy określone w ust. 6;
  - 3) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej wykreślono na rysunku planu;
  - 2) wysokość budynków nie przekraczająca I kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe i 9,0 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu kaleniccy z uwzględnieniem ust. 2 pkt 1 ppkt b);
  - 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych 45° z uwzględnieniem ust. 2 pkt 1 ppkt b);
  - 4) zabudowa działki lub działek stanowiących własność jednego inwestora nie może przekroczyć 25% powierzchni;
  - 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie **1 MN** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 7 i 8.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek wyłącznie z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych dojazdowych;
  - 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.



11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 8.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 MN, U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą;
- b) budowę obiektów usługowych (w tym handlowych) wolno stojących wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi lub łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej (w tym handlowej) w jednym obiekcie;
- c) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
- d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- e) realizację ogrodzeń ażurowych i ażurowych na pełnym postumencie o wysokości do 0,5 m, względnie ażurowych przeszłowych z murowanymi słupkami, o wysokich walorach estetycznych i wygładzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- f) stosowanie stonowanej kolorystyki budynków, naturalnych materiałów budowlanych - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, a pokrycia dachowe utrzymane w odcieniach czerwieni i brązu;
- g) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanych regionu Pojezierza Krajeńskiego;

2) wyklucza się zabudowę szeregową;

3) wprowadza się zakaz:

- a) budowy ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązującą linię zabudowy mieszkaniowej wykreślono na rysunku planu;
- 2) budynki mieszkalne i usługowe założone na planie prostokąta o proporcjach ściany szczytowej do wzdłużnej 1:1,2 – 1:1,5 z dopuszczeniem łączenia prostokątów w celu uzyskania rzutu w kształcie litery „L” lub „T”;
- 3) wysokość budynków nie przekraczająca II kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe i 12,0 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
- 4) dachy o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym nachyleniu tych połaci od 30° do 45° z główną kalenicą równoległą do pierzei ulicy;
- 5) zabudowa działki nie może przekroczyć 30% powierzchni;
- 6) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się podział terenu na działki budowlane z uwzględnieniem orientacyjnych linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania wyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem min. szerokości frontu działki wynoszącej 30,0 m;

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 2 i 5.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek wyłącznie z bezpośrednio przylegającej do nich drogi publicznej dojazdowej;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 9.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usług oraz zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MU, ZP**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) mieszkalnictwo i usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa, prowadzone wewnątrz pomieszczeń usługowych;
  - b) dla wewnętrznych wygrodzeń własności wyłącznie ogrodzenia lekkie, ażurowe z siatki, ewentualnie podsadzone żywopłotem;
- 2) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych i z wszelkiego rodzaju elementów prefabrykowanych betonowych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 5 - 16.

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

- 1) dla całego terenu ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko - parkowego z folwarkiem, w której obowiązuje wymóg zachowania i rewaloryzacji historycznego układu i istniejących historycznych elementów zagospodarowania oraz wprowadza się zakaz dokonywania dalszej parcelacji obszaru historycznego parku, a zaleca się scalenie już istniejących podziałów wtórnych - wszelkie inwestycje w strefie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obrębie historycznych granic założenia parkowego, obejmującego pozostałości zabytkowego parku:
  - a) ochronie podlega historyczna kompozycja założenia parkowego, jego elementy przestrzenne oraz zachowana roślinność parkowa wysoka i średnia, historyczne zasady kształtowania zieleni, nawierzchni, małej architektury itp.;
  - b) obowiązuje nakaz zachowania istniejących historycznych elementów założenia;
  - c) dopuszcza się rewaloryzację i ewentualne przywrócenie układu oraz historycznych elementów zagospodarowania parku (w tym nasadzeń zieleni, urządzeń wodnych, małej architektury, nawierzchni itp.), a także zagospodarowanie terenu w oparciu o dostępne materiały źródłowe i historyczne analogie na podstawie projektu realizacyjnego rewaloryzacji parku wykonanego w porozumieniu i uzgodnionego z właściwym konserwatorem zabytków;
  - d) wszelkie prace (w tym przy zieleni parkowej) w obrębie historycznego założenia parkowego wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zabytkowy budynek dworu położony w parku przy dworze, znajdujący się w ewidencji PWKZ w Gdańsku, należy objąć ochroną konserwatorską w zakresie: bryły budynku, dyspozycji ścian, formy architektonicznej, w tym formy dachu, detalu, w tym wielkości, kształtu i podziału stolarki otworów okiennych i drzwiowych, stosowanych materiałów budowlanych i kolorystyki - dopuszcza się remont konserwatorski (w tym ewentualne przywrócenie form historycznych) oraz rewolucyzację i adaptację, a wszelkie działania w tym zakresie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
  6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się.
  7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
  8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: zaleca się scalenie zespołu dworsko-parkowego w granicach historycznych.
  9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wprowadza się zakaz nowej zabudowy w obrębie historycznych granic założenia parkowego.
  10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z bezpośrednio przylegających ciągu pieszo – jezdnego i drogi publicznej dojazdowej lub z wykorzystaniem drogi dojazdowej wewnętrznej;
    - 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.
  11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
  12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 10. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5 MW**, **6 MW** i **7 MW**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
    - b) zabudowę usługową wolno – stojącą lub dobudowaną do budynków mieszkalnych z usługami nieuciążliwymi dla mieszkańców;
    - c) usługi wbudowane nieuciążliwe dla mieszkańców z działalnością usługową prowadzoną wyłącznie wewnątrz pomieszczeń usługowych;
    - d) lokalizację zespołów garaży parterowych lub podziemnych;
    - e) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - f) lokalizację ścieżek rowerowych;
    - g) realizację ogrodzeń ażurowych i ażurowych na pełnym postumencie o wysokości do 0,5 m, względnie ażurowych przeszłowych z mурowanymi słupkami, o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
    - h) stosowanie stonowanej kolorystyki budynków, naturalnych materiałów budowlanych - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, a pokrycia dachowe utrzymane w odcieniach czerwieni i brązu;
    - i) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanych regionu Pojezierza Krajeńskiego;

- 2) na terenach **5 MW** i **6 MW** dopuszcza się:
  - a) rozbudowę na gruncie i przebudowę istniejących budynków;
  - b) nadbudowę istniejących budynków związaną wyłącznie ze zmianą dachu z płaskiego na dwuspadowy ze ścianką kolankową o wys. max. 0,3 m o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° i głównej kalenicy równoległej do pierzei ulicy;
- 3) wprowadza się zakaz:
  - a) budowy ogrodzeń pełnych,
  - b) lokalizacji garaży blaszanych;
- 4) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 5) należy przewidzieć elementy małej architektury;
- 6) zabudowa działki lub terenu nie może przekroczyć 35% powierzchni;
- 7) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 5 - 16.

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

- 1) na terenach **5 MW** i **6 MW** ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której obowiązują wymagania dotyczące kształtowania ład przestrzennego określone w ust. 2 pkt 2;
- 2) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązującą i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) na terenie **7 MW** wysokość zabudowy do IV kondygnacji nadziemnych.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się:

- 1) podział terenu **7 MW** na działki budowlane o wielkości umożliwiającej lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) wtórne podziały geodezyjne pod budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi lub garażami;
- 3) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek wyłącznie z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych;
- 2) należy przewidzieć miejsca parkingowe w ilości min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 3) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 11. 1.** Wyznacza się teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 UM**.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

### 1) dopuszcza się:

- a) zabudowę usługową (w tym handlową) wolno stojącą wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejącego budynku pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie;
- c) wydzielenie w części obiektu usługowego funkcji mieszkalnej;
- d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- e) realizację ogrodzeń ażurowych i ażurowych na pełnym postumencie o wysokości do 0,5 m, względnie ażurowych przeszłowych z murowanymi słupkami, o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- f) stosowanie stonowanej kolorystyki budynków, naturalnych materiałów budowlanych - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, a pokrycia dachowe utrzymane w odcieniach czerwieni i brązu;
- g) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanych regionu Pojezierza Krajeńskiego;

### 2) wprowadza się zakaz:

- a) budowy ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

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

- 1) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której obowiązują wymagania dotyczące kształtowania nowej zabudowy określone w ust. 6;
- 2) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

## 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązującą linię zabudowy usługowej wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca I kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe i 9,0 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
- 3) dachy o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i symetrycznym nachyleniu tych połaci od 30° do 45° z główną kalenicą równoległą do pierzei ulicy;
- 4) zabudowa działki lub terenu nie może przekroczyć 35% powierzchni;
- 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni działki biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z bezpośrednio przylegającej drogi publicznej dojazdowej;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 U** i **10 U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:

- a) budowę obiektów usługowych (w tym handlowych) wolno stojących wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie;
- c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- d) realizację ogrodzeń ażurowych i ażurowych na pełnym postumencie o wysokości do 0,5 m, względnie ażurowych przeszłowych z mурowanymi słupkami, o wysokich walorach estetycznych i wygładzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- e) na terenie **10 U** rozbiórkę istniejących, pozbawionych walorów zabytkowych budynków i budowę nowych z zachowaniem tej samej lokalizacji;
- f) stosowanie stonowanej kolorystyki budynków, naturalnych materiałów budowlanych - tynki w kolorach jasnych, pastelowych, a pokrycia dachowe utrzymane w odcieniach czerwieni i brązu;
- g) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanych regionu Pojezierza Krajeńskiego;

2) wprowadza się zakaz:

- a) budowy ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

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

1) w obrębie terenu **10 U** ustanawia się:

- a) strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej historycznego założenia dworsko – parkowego z folwarkiem w której ochronie podlegają: historyczne zasady kształtowania i zagospodarowania folwarku, historyczny układ folwarku w tym historyczne usytuowanie zachowanych budynków folwarku oraz zachowanych elementów historycznego zagospodarowania (w tym małej architektury, zieleni i nawierzchni), a wszelkie inwestycje w strefie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której obowiązują wymagania dotyczące kształtowania nowej zabudowy określone w ust. 6;

2) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) obowiązującą i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca I kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe i 9,0 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 25% powierzchni;
- 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni działki biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) obszar historycznego folwarku w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego założenia dworsko – parkowego z folwarkiem nie podlega dalszym podziałom na działki budowlane - zaleca się jego scalenie;
- 2) na terenie **10 U** wprowadza się zakaz stosowania trwałych i pełnych ogrodzeń w obszarze dziedzińca folwarcznego dla istniejących podziałów własności;
- 3) poza granicami strefy wymienionej w pkt 1 dopuszcza się podział terenu **10 U** na działki o minimalnej powierzchni 1500 m<sup>2</sup> pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do przylegającej drogi publicznej dojazdowej lub ciągu pieszo – jezdnego, a także wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 7 i 8.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z bezpośrednio przylegających dróg publicznych dojazdowej i zbiorczej oraz ciągu pieszo - jezdnego;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 13.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 P, U, 12 P, U** i **13 P, U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę obiektów produkcyjnych i usługowych (w tym handlowych) wolno stojących wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - b) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie;
  - c) usługi hotelarskie, gastronomiczne, rekreacyjno - sportowe oraz wszelką działalność produkcyjną i usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
  - d) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) lokalizację naziemnej stacji paliw;
  - f) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) wprowadza się zakaz:
  - a) budowy ogrodzeń pełnych,
  - b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

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

- 1) na fragmencie terenu **11 P, U** ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której wprowadza się zakaz zabudowy;
- 2) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca:
  - a) 15,0 m na terenie **11 P, U**,
  - b) 31,0 m na terenach **12 P, U** i **13 P, U**;
- 3) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego z wykluczeniem dachu mansardowego;
- 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 50% powierzchni;
- 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 0,7 ha, pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do przylegających dróg publicznych dojazdowej i lokalnej.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenach **12 P, U** i **13 P, U** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 - 5.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg publicznych dojazdowej i lokalnej oraz z wykorzystaniem wyłącznie istniejących zjazdów z drogi publicznej głównej;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 14.** 1. Wyznacza się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **14 P, 15 P, 16 P** i **17 P**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - b) wszelką działalność produkcyjną spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
  - c) utworzenie strefy przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
  - f) architektura projektowanych budynków nawiązująca do form występujących w budownictwie produkcyjnym;
- 2) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń pełnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.



5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) odległość planowanej zabudowy od ściany lasu winna zapewnić spełnienie wymogów przeciwpożarowych;
- 3) wysokość budynków nie przekraczająca 15,0 m;
- 4) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego z wykluczeniem mansardowego;
- 5) zabudowa terenu nie może przekroczyć 50% powierzchni.
- 6) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: dopuszcza się:

- a) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- b) podział terenów na działki budowlane o powierzchni min. 0,7, ha z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z przylegających dróg publicznych dojazdowych i lokalnych, z frontem działki przylegającym do tych dróg, lub przeznaczenie całych terenów dla potrzeb jednego inwestora.

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe;
- 2) na terenie **14 P** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 7 i 8;
- 3) na terenach **14 P** i **15 P** należy uwzględnić przebieg gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 4) na terenach **15 P**, **16 P** i **17 P** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 - 5.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek wyłącznie z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych dojazdowych i lokalnych;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 15. 1.** Wyznacza się:

- 1) teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 ZP, KX**;
- 2) tereny zieleni i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **19 ZP, U** i **20 ZP, U**;
- 3) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **21 ZP, 22 ZP, 23 ZP, 24 ZP, 25 ZP, 26 ZP** i **27 ZP**;
- 4) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZL**;
- 5) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **29 ZI, 30 ZI, 31 ZI** i **32 ZI**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie wymienionym w ust. 1 pkt 1 wprowadza się nakaz uczytelnienia historycznego przebiegu drogi w formie przejścia pieszego z zachowaniem towarzyszącego szpaleru drzew;
- 2) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 dopuszcza się:

- a) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane z rekreacją i wypoczynkiem (m. in. place zabaw dla dzieci, ścieżki zdrowia, trasy rowerowe, urządzenia sportowe oraz inne towarzyszące), z wyjątkiem terenów lub części terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, o którym mowa w § 6 ust. 9 pkt 7 i 8;
  - b) budowę oświetlenia i elementów małej architektury;
  - c) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej i wysokiej z uwzględnieniem zapisu w ust. 4 pkt 1;
  - d) rolnicze lub ogrodnicze użytkowanie gruntów,
  - e) włączenie całych terenów lub ich części w granice działek na sąsiednich terenach pod warunkiem zachowania ich przeznaczenia;
  - f) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się:
- a) zabudowę usługową lub użyteczności publicznej,
  - b) usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa oraz nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane;
- 4) ustala się obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni na terenach **22 ZP** i **23 ZP** poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych;
- 5) istniejące rowy melioracyjne podlegają ochronie, konserwacji i udroźnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód - winny zachować swój dotychczasowy odwadniająco – nawadniający charakter.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 6 - 16.

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

- 1) dla części terenu **23 ZP** ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu dworsko – parkowego z folwarkiem, w której wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach **23 ZP**, **24 ZP**, **25 ZP** i **26 ZP** ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko – parkowego, w której dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej i średniej;
- 3) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wszystkie tereny wymienione w ust. 1 pkt 1 i 3 - 5 stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu, pod warunkiem, że nie zostaną włączone w granice działek sąsiednich terenów.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 2:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca 15,0 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% powierzchni;
- 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 60% powierzchni działki biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- 1) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3, 4 i 5 wprowadza się zakaz budowy obiektów kubaturowych;

- 2) na terenach **21 ZP, 23 ZP i 24 ZP**, obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 2, 5, 7 i 8;
- 3) na terenie **22 ZP** :
  - a) należy uwzględnić przebieg gminnej kanalizacji sanitarnej;
  - b) obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 7 i 8;
- 4) na terenach **26 ZP, 27 ZP, 30 ZI, 31 ZI i 32 ZI** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 - 5;
- 5) na terenie **28 ZL** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 6;
- 6) na terenie **29 ZI** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 i 3 - 5.

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

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu lub likwidację istniejących linii napowietrznych WN – 110 kV i SN – 15 kV wyłącznie na koszt i staraniem inwestorów;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez gestora sieci.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **33 EE**;
- 2) urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolami **34 NO, 35 NO i 36 NO**;
- 3) ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **0.1 KDY**;
- 4) dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **0.2 KDD, 0.3 KDD, 0.4 KDD i 0.5 KDD**;
- 5) dróg publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **0.6 KDL, 0.7 KDL i 0.8 KDL**;
- 6) dróg publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **0.9 KDZ, 0.10 KDZ i 0.11 KDZ**;
- 7) dróg publicznych głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **0.12 KDG i 0.13 KDG**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie **33 E E** dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej parterowej wolno stojącej murowanej lub kontenerowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach **34 NO, 35 NO i 36 NO** dopuszcza się lokalizację przepompowni na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach min. 5,0 m x 5,0 m z dostępem do drogi publicznej oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się, w przypadku wyznaczenia zamiennych lokalizacji przepompowni, włączenie terenów **34 NO, 35 NO i 36 NO** w granice terenów sąsiednich;
- 4) na terenach **33 EE, 34 NO, 35 NO i 36 NO** dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 6 - 16.

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

- 1) w obrębie terenów **0.1 KDY, 0.2 KDD i 0.5 KDD** ustanawia się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej historycznego założenia dworsko – parkowego z folwarkiem, w której wszelkie inwestycje wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) wzdłuż drogi **0.2 KDD** na odcinku od ulicy Igielskiej do ciągu pieszo - jezdni **0.1 KDY** i wzdłuż drogi **0.5 KDD** na odcinku wzdłuż terenów **25 ZP**, **6 MW** i **8 UM**, ochronie podlegają historyczne obsadzenia alejowe;
- 3) należy uwzględnić strefę ochrony archeologicznej określoną § 6 ust. 4 pkt 3 ogólnych zasad zagospodarowania terenów.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wszystkie tereny komunikacji wymienione w ust. 1 stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu i dopuszcza się na nich realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: na terenie **33 EE** budynek stacji transformatorowej parterowy z dachem płaskim lub dwuspadowym o spadku połaci do 30°.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

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

- 1) na terenach komunikacji zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
- 2) na terenie **0.3 KDD** należy uwzględnić przebieg gminnej kanalizacji sanitarnej,
- 3) uwzględnić odpowiednie strefy i obszar ograniczonego użytkowania, o których mowa w § 6 ust. 9 pkt 1 - 8.

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

- 1) ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) ciągu pieszo - jezdni **0.1 KDY** w pasie o zmiennej szerokości,
  - b) drogi publicznej dojazdowej **0.2 KDD** w pasie o szerokości 15,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - c) drogi publicznej dojazdowej **0.3 KDD**, zakończonej placem do zawracania, w pasie o szerokości 15,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - d) drogi publicznej dojazdowej **0.4 KDD** w pasie o szerokościach 30,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - e) drogi publicznej dojazdowej **0.5 KDD** w pasie o zmiennej szerokości (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - f) drogi publicznej lokalnej **0.6 KDL** w pasach o szerokościach 18,0 m i 20,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - g) drogi publicznej lokalnej **0.7 KDL** w pasie o szerokości 30,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
  - h) drogi publicznej zbiorczej **0.9 KDZ** (ulica Igielska) w pasie o szerokości 30,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);
- 2) ustala się pasy terenów, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi publicznej lokalnej **0.8 KDL**, przeznaczony na poszerzenie przylegającej drogi prowadzącej do lasu miejskiego,
  - b) drogi publicznej zbiorczej **0.10 KDZ**, obejmujący fragment istniejącej drogi (ulicy Igielskiej) o zmiennej szerokości,
  - c) drogi publicznej zbiorczej **0.11 KDZ**, przeznaczony na poszerzenie przylegającej drogi (ulicy Igielskiej),
  - d) dróg publicznych głównych **0.12 KDG** i **0.13 KDG**, przeznaczone na poszerzenie przylegającej drogi (ulicy Kościerskiej).
- 3) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;

4) obowiązują dodatkowe zasady, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w § 6 ust. 10 pkt 5 i 6.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach.**

W okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2006 r. do 08 stycznia 2007 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 22 stycznia 2007 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

W okresie **II wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2009 r. do 21 stycznia 2010 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie do dnia 05 lutego 2010 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*

**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 terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach.**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 80 poz. 1271, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują traktowane jako zadania wspólne:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym wybudowanie ulic z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

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

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 140, poz. 984), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 4.** 1. Zadania w zakresie budowy dróg, o których mowa w finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 158, poz. 1123, z 2007 r. Nr 21, poz. 124 i Nr 115, poz. 790, z 2009 r. Nr 69 poz. 586).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,



- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*