

UCHWAŁA NR VI/75/11
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 22 kwietnia 2011r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach.

Na podstawie: art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), art. 20 ust.1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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; z 2010r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159), w związku z uchwałą Nr XXXIV/399/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIII/391/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach.

2. Granice terenu objętego planem określa załącznik do uchwały Nr XXXIV/399/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 grudnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach.

3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 222,2 ha, ograniczoną:

- 1) od północy: granicą działki 355/96, ul. Morską, ul. Kościerską – droga wojewódzka nr 235, granicą administracyjną miasta tj. granicą działki nr 2623;
- 2) od wschodu: granicą administracyjną miasta tj. granicami działek nr 2624/2, 2624/1, 499/9, 551/12;
- 3) od południa: ul. Gdańską, terenem kolejowym, działkami przyległymi do ul. Tucholskiej, ul. Jana Pawła II, granicami działek nr 506/234, 495/143, ulicą Ceynowy;
- 4) od zachodu: ul. Igielską i granicami działek nr 485/25, 485/38.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;

- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacji;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, stacja obsługi pojazdów itp.;
- 2) usługi – rozumie się też handel;
- 3) linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojącego nośnika reklamy a także zewnętrznej ściany budynku, przy czym w rozumieniu tego planu zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - a) niezadaszone ganki wejściowe, schody i pochylnie wejściowe do budynku, tarasy,
 - b) zadaszone parterowe wiatrołapy wystające poza linię zabudowy nie więcej niż 3 m,
 - c) wykusze, loggie, balkony, okapy, detale elewacji jak gzymsy, pilastry inne podobne elementy bryły budynku nie mające oparcia na gruncie wystające poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- 4) reklama – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami:
 - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych;
- 5) typ zabudowy – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: położenie względem linii zabudowy, możliwość zabudowy przy granicy, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniach planu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości;
- 7) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone do czasu zagospodarowania zgodnie z planem;
- 8) dominanta przestrzenna – rozumie się przez to obiekt budowlany o wysokich walorach architektonicznych, której wysokość nie podlega ograniczeniom na podstawie planu - dominanta przestrzenna nie wyznacza typu zabudowy;
- 9) dach płaski – rozumie się przez to dach o nachyleniu połąci do 12°;

10) makroniwelacja - należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1 m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji budynku wolno stojącego.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na trzy jednostki:

- 1) jednostkę I, obejmującą tereny pomiędzy ulicami: Kościerską, Ceynowy i Igielską;
- 2) jednostkę II, obejmującą tereny pomiędzy ul. Kościerską, ul. Gdańską i ul. Czerską;
- 3) jednostkę III, obejmującą Osiedle Kaszubskie i tereny przylegające do ul. Gdańskiej;

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, który zawiera: numer jednostki, kolejny numer terenu elementarnego w jednostce, symbol przeznaczenia.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące sposobu zagospodarowania lub użytkowania.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest numerem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer terenu wydzielenia wewnętrznego.

§ 5. Plan zawiera ustalenia ogólne obowiązujące dla całego planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Na terenie elementarnym obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 6. Rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (tereny elementarne)
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania (tereny wydzielen wewnątrznych);
- 4) oznaczenia terenów:
 - a) oznaczenie terenu elementarnego,
 - b) oznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego;
- 5) przeznaczenie terenu:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - e) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - f) U – tereny zabudowy usługowej,
 - g) UK – tereny kultu religijnego,
 - h) UO - tereny usług oświaty i wychowania,
 - i) ZC – cmentarz,
 - j) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - k) ZD – tereny ogródków działkowych,
 - l) ZL – tereny lasów,
 - m) EE – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 7) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: szpalery drzew istniejące i projektowane;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obiekty zabytkowe podlegające ochronie;
- 9) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) strefy ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
 - b) strefy ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie cmentarza;
- 11) ustalenia dla systemu komunikacji:
 - a) KD.Z – droga/ulica klasy Z – zbiorcza,
 - b) KD.L – droga/ulica klasy L – lokalna,
 - c) KD.D – droga/ulica klasy D – dojazdowa,
 - d) KD.W – droga/ulica wewnętrzna,
 - e) KD.Y – ciąg pieszo – jezdny,
 - f) KX – ciąg pieszo - rowerowy,
 - g) KP – tereny parkingów i garaży,
 - h) przebieg ciągu pieszego,
 - i) przebieg trasy rowerowej;
- 12) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
 - a) E – tereny stacji transformatorowych,
 - b) G – stacja redukcyjna gazu,
 - c) Ks – tereny przepompowni ścieków,
 - d) linia elektroenergetyczna 110 kV / słupy linii napowietrznej,
 - e) linia elektroenergetyczna 15 kV.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru

§ 7. Przeznaczenie terenów:

- 1) Na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się usługi.
- 2) Na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
 - a) lokalizację usług, w tym usytuowanych w parterach budynków wielorodzinnych,
 - b) lokalizację zespołów garażowych naziemnych, realizowanych według jednolitego projektu dla danej lokalizacji,
 - c) nie dopuszcza się budowy garaży blaszanych lub drewnianych.
- 3) Na całym terenie dopuszcza się stawy, zielen, place i urządzenia służące rekreacji.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Zasady lokalizacji reklam:
 - a) na terenach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową nie dopuszcza się lokalizacji reklam pomiędzy pasem drogowym, a linią zabudowy;
 - b) nie dopuszcza się lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez ograniczenie dostępu światła lub nasłonecznienia poniżej norm przewidzianych przepisami odrębnymi;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki zamieszkania lub rekreacji poprzez emisję światła lub dźwięku;
 - d) zabrania się sytuowania reklam:

- na skwerach oraz na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów i skwerów (np. na fontannach, rzeźbach, latarniach, i.t.p.),
 - na terenach oznaczonych w planie jako: ZP, ZL, ZC,
 - na obiektach zabytkowych oznaczonych w planie i ich parcelach oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie;
- e) na terenach III.13.MN, III.15.MN, III.16.MN wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklam usytuowanych na ogrodzeniach.
- 2) Zasady dotyczące ogrodzeń:
- a) od strony ulic i placów publicznych nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń betonowych (z wyjątkiem słupów i podmurówek);
 - b) od strony ulic i placów publicznych nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń pełnych, ogrodzenia te powinny być ażurowe, tj. posiadać nie mniej niż 30% otworów.
- 3) Zasady dotyczące dachów:
- a) obowiązuje kolorystyka pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, czerwieni, brązów, zieleni, szarości i czerni; ustalenie to nie dotyczy budynków i budowli infrastruktury technicznej;
 - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej MW, MN, MM, RM nie dopuszcza się:
 - dachów o niesymetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych,
 - dachów o obcej kulturowo formie.
- 4) Budynki mogą być wznoszone w obrębie terenu ograniczonego liniami zabudowy, przy czym należy przyjmować, że, o ile na rysunku planu lub w Rozdziale 3 nie ustalono inaczej, odległość linii zabudowy od dróg, które wyznaczono na rysunku planu, powinna wynosić:
- a) 6 m od linii rozgraniczających tereny KD.D i KD.W,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających tereny KD.L,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających tereny KD.Z.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu, na którą składają się:
 - a) tereny zieleni urządzonej oznaczone jako ZP oraz tereny cmentarza oznaczone jako ZC;
 - b) tereny pozostające w leśnym użytkowaniu, oznaczone jako ZL;
- 3) Ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania zasobu zieleni:
 - a) tereny ZP przeznacza się pod nasadzenia różnorodnych drzew i krzewów;
 - b) na obszarze planu zaleca się wzbogacenie szaty roślinnej, a tym samym krajobrazu, poprzez wprowadzanie zadrzewień, grup drzew i krzewów, zróżnicowanych pod względem gatunkowym, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;
 - c) zalecane wprowadzenie gatunków o charakterystycznym pokroju lub kolorystyce, umożliwiających identyfikację poszczególnych miejsc na osiedlach mieszkaniowych.
- 4) Nie dopuszcza się lokalizacji działalności i przedsięwzięć:
 - a) powodujących zanieczyszczenia środowiska, tj emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,

- c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
- d) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz ten nie dotyczy lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

- 1) Nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków.
- 2) Na terenach I.08.MM, I.16.MM, III.12.MW występują obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku:
 - a) zabudowa mieszkaniowa przy ul. Ceynowy, domy nr 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18;
 - b) zabudowa przy ul. Gdańskiej, domy nr 87, 89, 91;
 - c) budynek przy ul. Kościerskiej 13.
- 3) Budynki zabytkowe podlegają ochronie konserwatorskiej w zakresie historycznych cech: bryły, kształtu dachu, formy architektonicznej, dyspozycji ścian, detalu architektonicznego (w tym wielkości i kształtu okien oraz podziałów stolarki okiennej), kolorystyki i stosowanych materiałów budowlanych. W sytuacji zniszczenia budynku chronionego wprowadza się wymóg jego odtworzenia w dotychczasowym miejscu z zachowaniem kształtu bryły, dyspozycji ścian zewnętrznych (układ i wielkość otworów) i dachu (kształt, wielkość i lokalizacja lukarn) i rozwiązaniu materiałowym elewacji nawiązującym do historycznego wzorca.
- 4) Ochronie podlega struktura przestrzenna zespołów mieszkaniowych na terenach I.16.MM i I.08.MM w zakresie układu planu, historycznego podziału na działki, zasad zagospodarowania parceli.
- 5) Na terenach, na których zlokalizowane są zabytkowe zespoły mieszkaniowe wyklucza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury mających negatywny wpływ na walory krajobrazu kulturowego miejsca oraz ekspozycję poszczególnych elementów zabytkowej struktury przestrzennej.
- 6) Na obszarach podlegających ochronie konserwatora zabytków, o dużym zróżnicowaniu hipsometrycznym wprowadza się zakaz makroniwelacji i wznoszenia murów oporowych.
- 7) Ochronie podlegają elementy krajobrazu kulturowego:
 - a) zabytkowe szpalery drzew, oznaczone na rysunku planu:
 - szpaler drzew na terenie I.15.UO, zlokalizowany na przedłużeniu w kierunku wschodnim osi drogi ograniczającej dawny zakład wychowawczy od strony północnej,
 - szpaler drzew wzdłuż południowej granicy ul. Ceynowy;
 - b) zieleń i ukształtowanie terenu zabytkowej strzelnicy na terenie II.07.ZP/KX z w zakresie umożliwiającym dostosowanie terenu do pełnienia nowych funkcji, ustalonych w planie.
- 8) Nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Obowiązuje dostosowanie do użytkowania przez osoby niepełnosprawne.
- 2) Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury i urządzeń rekreacyjno – wypoczynkowych.
- 3) Dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane: kioski uliczne, budki telefoniczne, słupy ogłoszeniowe, wiaty przystankowe itp.

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu a także linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zawarte są w Rozdziale 3.
- 2) Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ani dominant.

§ 13. Zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze ani udokumentowane złoża kopalin;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- 3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 14. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się podział i łączenie działek zgodnie z ustaleniami planu.
- 2) Na terenach przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w planie jako MN, dla nowo wydzielanych działek ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki na budowę domu jednorodzinnego wolnostojącego wynosi nie mniej niż 400 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki na budowę domu jednorodzinnego w zabudowie zwartej (szeregowej lub bliźniaczej) wynosi nie mniej niż 200 m².
 - c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 8 m, z placami do zawracania samochodów o wymiarach min. 12,5 m x 12,5.
- 3) Dla terenów elementarnych, przewidzianych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych w planie jako MW, o powierzchni większej niż 1 ha ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia nieruchomości przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 1 ha;
 - b) średnia ilość mieszkań na 1 ha nieruchomości przeznaczonej na zabudowę wielorodzinną nie może być mniejsza niż 20 i większa niż 50;
 - c) dla nieruchomości przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przed podziałem na działki budowlane, należy opracować projekt zagospodarowania terenu i koncepcję podziału na działki uwzględniającą następujące zasady:
 - dla nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki na budowę domu wielorodzinnego wolnostojącego, która wynosi nie mniej niż 1000 m²,
 - na terenie nieruchomości przeznaczonej na zabudowę wielorodzinną należy wydzielić urządzić plac lub place zabaw dla dzieci o powierzchni nie mniejszej niż 5% nieruchomości i o wymiarach nie mniej niż 20x20 m,
 - dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej 10 m, przy czym drogę nieprzelotową w należy zakończyć poszerzeniem o szerokości 20 m i długości 25 m,
 - nieruchomość, o której mowa w pkt. 3, lit. c, tiret pierwsze, winna stanowić współwłasność właścicieli lokali w budynku usytuowanym na tej działce,
 - tereny, o których mowa w pkt. 3, lit. c, tiret drugie i trzecie, winny stanowić współwłasność właścicieli wszystkich lokali zlokalizowanych na terenie nieruchomości, o której mowa w pkt. 3 lit. a.
- 4) Dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż określona w pkt. 2 i 3, w celu poprawy warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

- 5) Przebieg linii rozgraniczających należy określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, a razie nakładania się linii rozgraniczającej na istniejącą granicę działek należy przyjmować, że projektowany przebieg jest zgodny z granicami działki.
- 6) Na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej – U lub UO i mieszkaniowo usługowej - MU dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej 10 m, przy czym drogę nieprzelotową w należy zakończyć poszerzeniem o szerokości 20 m i długości 25 m.
- 7) Podziału terenu na działki dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy dokonywać zgodnie z potrzebami.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) Zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) wyklucza się rozbudowę i nadbudowę budynków i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i niespełniających jego ustaleń; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów / zespołów lub ich rozbudowy lub nadbudowy zgodnej z ustaleniami planu;
 - b) niezgodne z planem istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane przebudowie;
 - c) istniejącą zabudowa usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może pozostać bez prawa rozbudowy w części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
 - d) za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji wydanej przed wejściem w życie planu.
- 2) W sąsiedztwie istniejących napowietrznych linii energetycznych obowiązuje strefa ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi do czasu jej przebudowy lub likwidacji:
 - a) dla linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV, szerokość tej strefy wnosi 40 m, tj. po 20 m na każdą stronę od osi słupów;
 - b) dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wnosi 14 m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów;
 - c) lokalizację obiektu budowlanego lub urządzenia w strefie należy uzgodnić z właściwym gestorem sieci energetycznej.
- 3) Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
 - a) dla obszaru opracowania ilości nieskażonej wody pitnej są wystarczające; obszar planu znajduje się na terenie obsługiwanym przez studnie awaryjne zapewniające dostawę nieskażonej wody pitnej i przemysłowej w okresie ograniczonych dostaw wody, ich zdolność produkcyjna spełnia zapotrzebowanie w sytuacjach przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody;
 - b) drogę ewakuacji zapewni istniejący i projektowany układ drogowy.

§ 16. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez drogi publiczne, drogi wewnętrzne i ciągi komunikacyjne:
 - a) drogi publiczne klasy Z – zbiorcze, oznaczone na rysunku planu jako KD.Z,
 - b) drogi publiczne klasy L – lokalne, oznaczone na rysunku planu jako KD.L,

- c) drogi publiczne klasy D – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.D,
 - d) drogi wewnętrzne – dojazdowe, oznaczone na rysunku planu jako KD.W,
 - e) ciągi publiczne pieszo – jezdne KD.Y;
 - f) ciągi publiczne pieszo – rowerowe KX.
- 2) Dopuszcza się też wydzielanie i urządzenie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, o następujących parametrach:
- a) drogi wewnętrzne na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej obsługujące mniej niż 5 działek mogą mieć szerokość od 5 do 10 m; drogę nieprzelotową należy zakończyć placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
 - b) na pozostałych terenach, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m; drogę nieprzelotową należy zakończyć poszerzeniem o szerokości 20 m i długości 25 m.
- 3) Zaliczenie drogi do kategorii dróg publicznych, zmiana kategorii drogi lub pozbawienie drogi kategorii drogi publicznej może być dokonane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Na drogach:
- a) dopuszcza się urządzenie przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych, zjazdów, ścieżek rowerowych lub pieszo - rowerowych, chodników itp. oraz infrastruktury technicznej nie kolidującej z ruchem drogowym;
 - b) dopuszcza się urządzenie szpalerów zieleni nie kolidującej z urządzeniami, infrastrukturą techniczną oraz ruchem drogowym;
 - c) nie dopuszcza się wykonywania infrastruktury naziemnej i szpalerów zieleni, nie związanej z drogą, jeżeli pas drogowy ma szerokość mniejszą niż 11 m;
- 5) Ustala się realizację tras rowerowych:
- a) międzyregionalna trasa nr 12 – Trasa Zamków Polski Północnej: (Szczecinek) województwo zachodniopomorskie - Czarne – Człuchów - Chojnice (z odgałęzieniem Silno - kujawsko-pomorskie Tuchola) - Konarzyny - Bytów - Sulęcyno - Kościerzyna - Stara Kiszewa - Skarszewy - Tczew - Malbork - Sztum - Gniew - Pieniążkowo - województwo kujawsko-pomorskie (Grudziądz), w obrębie planu wzdłuż ul. Tucholskiej tj. drogi wojewódzkiej nr 240 oznaczonej w planie jako 05.KD.Z, wylot w kierunku Tucholi;
 - b) regionalna trasa nr 122: Tczew – Starogard Gdański – Zblewo – Kaliska – Czarna Woda – Czersk – Chojnice, w obrębie planu wzdłuż ul. Gdańskiej oznaczonej w planie jako 06.KD.Z, wylot w kierunku Tczewa;
 - c) regionalna trasa nr 130: Kościerzyna – Karsin – Brusy – Chojnice – Debrzno, w obrębie planu wzdłuż ul. ulicy Kościerskiej tj. drogi wojewódzkiej nr 235 oznaczonej w planie jako 02.KD.Z, wylot w kierunku Kościerzyny i Debrzna;
 - d) projektowana trasa rowerowa o przebiegu od ul. Igielskiej: ul. Rzepakową (oznaczoną w planie jako I.04.KD.D), ul. Ceynowy (I.03.KD.D i I.07.KD.D), fragment ul. Kościerskiej (02.KD.Z), wzdłuż projektowanej ulicy średnicowej, stanowiącej połączenie ul. Kościerskiej z ul. Gdańską (oznaczoną w planie jako 04.KD.Z), ul. Wielewską (08.KD.D), fragmentem ul. Gdańskiej (06.KD.Z) i dalej projektowaną ulicą oznaczoną w planie jako 07.KD.Z aż do połączenia z ulicą Kościerską (regionalną trasą rowerową nr 130).
- 6) Ustala się następujące zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych i sposobu ich realizacji:

- a) ilość miejsc postojowych w zabudowie mieszkalnej dla pojazdów osobowych powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym do obliczeń nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi;
- b) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zabudowie usługowej powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi publicznej;
- c) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w zabudowie przemysłowo-składowej nie powinna być mniejsza niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej zakładu produkcyjnego, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi publicznej;
- d) o ile wynika to z ustaleń szczegółowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zorganizowanych na drodze w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i powiązanych z nimi parkingów oraz terenów wyznaczonych pod parkingi, oznaczonych jako KP.

§ 17. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) Obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną.
- 2) Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej (na warunkach gestora sieci);
 - b) do czasu wykonania wodociągu dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody jedynie na terenach zabudowy zagrodowej – RM.
- 4) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) wyklucza się zrzut ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, technicznych i innych zawierających substancje szkodliwe oraz szczególnie szkodliwe bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
 - b) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków (na warunkach gestora sieci);
- 5) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:
 - a) obowiązuje rozbudowa istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w postaci szczelnych kanałów kanalizacji deszczowej na wszystkich obszarach, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych;
 - b) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez zbiorniki retencyjne i kanalizację deszczową, po koniecznym podczyszczeniu, do gruntu lub odbiornika głównego;
 - c) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora (np. skrzynki rozsączające, studnie chłonne);

- d) na całym obszarze dopuszcza się realizację stawów i innych zbiorników wodnych w celu retencjonowania wód deszczowych;
 - e) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów, powierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz pieszo - jezdnych poprzez spływ powierzchniowy na pobliskie tereny zielone - wszędzie tam gdzie jest to technicznie możliwe i nie zakłóci lokalnych warunków gruntowo - wodnych;
 - f) na wydzieleniu wewnętrznym 11/1.1.ZP terenu elementarnego II.11.MN zakłada się lokalizację zbiornika retencyjno - infiltracyjnego;
 - g) przed wylotami kanalizacji deszczowej do odbiornika należy zlokalizować separatory zanieczyszczeń ropopochodnych;
 - h) na wprowadzenie wód opadowych do środowiska (rowów, cieków) należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne.
- 6) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia (na warunkach gestora sieci);
 - b) na terenach przewidzianych pod zabudowę, przebudowa napowietrznych linii 15kV kolidujących z zagospodarowaniem ustalonym w planie.
- 7) Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia energią cieplną:
- a) dopuszcza się ogrzewanie budynków z sieci ciepłowniczej, indywidualnych lub lokalnych kotłowni;
 - b) zakres ewentualnej rozbudowy sieci ciepłowniczej w kierunku przedmiotowych terenów, celem podłączenia obiektów na terenie opracowania, zależeć będzie od szczegółowej analizy techniczno-ekonomicznej tej rozbudowy;
 - c) dopuszcza się kominki jako urządzenia wspomagające ogrzewanie wyłącznie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
 - d) obowiązuje ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne oraz źródła czystej energii takie jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne itp.
- 8) Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej na warunkach gestora sieci.
- 9) Dopuszcza się wykonanie podziemnych telefonicznych sieci kablowych i sygnalizacyjnych.
- 10) Obowiązuje unieszkodliwianie odpadów stałych poza terenem objętym planem, na zorganizowanym wysypisku odpadów we wsi Nowy Dwór.

§ 18. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych 110kV i 15 kV stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy lub likwidacji.
- 2) Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji stałej lub tymczasowej nowych obiektów lub urządzeń o przeznaczeniu sprzecznym z planem.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Jednostka I – położona pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Kościerską

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.01.UO o powierzchni około 0,56 ha:

- 1) Przeznaczenie:

- a) tereny usług oświaty i wychowania;
- b) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - b) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy I.06.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.02.MW o powierzchni około 6,97 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.Ks przeznacza się dla przepompowni ścieków.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic I.01.KD.D i I.02.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego terenu I.02.MW.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.03.ZP o powierzchni około 2,28 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zieleni urządzonej;
 - b) na terenie I.03.ZP należy zlokalizować zbiornik retencyjny.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 90%.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy I.01.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla terenu I.03.ZP ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa i przeznaczona jest na cele publiczne.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.04.MW o powierzchni około 2,74 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic I.01.KD.D i I.02.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego terenu I.04.MW.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.05.U o powierzchni około 1,84 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji, składy, magazyny i hurtownie, rzemiosło;

- c) nie dopuszcza się usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy I.02.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego terenu I.05.U.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.06.U o powierzchni około 0,72 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji, składy, magazyny i hurtownie, rzemiosło;
 - c) nie dopuszcza się usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic I.02.KD.D, I.08.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.07.U o powierzchni około 2,96 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się usługi obsługi komunikacji, składy, magazyny i hurtownie, rzemiosło;
 - c) nie dopuszcza się usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z otaczających ulic publicznych.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych i dla działek w całości zagospodarowanych zgodnie z planem przed dniem uchwalenia planu, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu I.07.U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.08.MM o powierzchni około 0,88 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- wzdłuż linii rozgraniczających ulicy 02.KD.Z (ul. Kościerska) oraz ulicy I.07.KD.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - w odległości nie mniej niż 4 m od pozostałych linii rozgraniczających ulic otaczających teren I.08.MM;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, należy dostosować wysokość nowych budynków (kształt dachu, poziom gzymsu) do historycznych wzorców z bezpośredniego sąsiedztwa,
 - forma dachu i kolorystyka zabudowy, a także materiały wykończeniowe elewacji winny nawiązywać do zabytkowych budynków przy ul. Ceynowy i ul. Kościerskiej, oznaczonych na rysunku planu;
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- d) ochronie podlegają budynki zabytkowe oznaczone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt. 1 i 2; w obiektach tych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, związaną z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy czym wyklucza się przebudowę elewacji widocznych od strony dróg publicznych, tj. 02.KD.Z (ul. Kościerska) i I.07.KD.D (ul. Ceynowy);
- e) na terenie poszczególnych nieruchomości liczba garaży nie może przekraczać liczby mieszkań, dopuszcza się lokalizację garaży w ilości 1 garaż na jedno mieszkanie.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: wyklucza się lokalizację nowych zjazdów na drogę oznaczoną jako 02.KD.Z; wjazd na działki budowlane z pozostałych ulic otaczających teren I.08.MM;
- 4) Stawka procentowa: dla działek w całości zagospodarowanych lub zabudowanych zgodnie z planem przed dniem uchwalenia planu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu I.08.MM ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.09.MW o powierzchni około 1,99 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniej niż 4 m od linii energetycznej usytuowanej wzdłuż drogi I.03.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic otaczających teren.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego terenu I.09.MW.

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.10.MW o powierzchni około 0,47 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających terenu I.10.MW;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy I.02.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów będących własnością gminy ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.11.UK o powierzchni około 0,65 ha:

- 1) Przeznaczenie:
- a) tereny kultu religijnego;
 - b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lub usługową związaną z działalnością polegającą na krzewieniu kultu religijnego.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - w odległości nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczającej przyległych ciągów komunikacyjnych,
 - w odległości nie mniej niż 6 m od granicy z terenem I.10.MW;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: dowolny,
 - budynek kościoła jest dominantą przestrzenną, oznaczoną na rysunku planu symbolem,
 - wysokość zabudowy nie stanowiącej części dominanty: nie więcej niż 12 m, dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic I.05.KD.D i I.02.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, plan nie zmienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu I.11.UK.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.12.MW o powierzchni około 4,04 ha:

- 1) Przeznaczenie:
- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;
 - c) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KX przeznaczona się na ciąg pieszo - rowerowy o szerokości 5 m,
 - teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.2.E przeznaczona się na urządzenia elektroenergetyki.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazd na teren z ulic: I.03.KD.D, I.05.KD.D i I.10.KD.D;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji: w bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na ulicy I.03.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zagospodarowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 31. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.13.MW o powierzchni około 6,83 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych;
 - c) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jako 13/1.1.KD.Y przeznacza się na ciąg pieszo - jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10 m,
 - tereny wydzielen wewnątrznych, oznaczonych jako 13/1.2.E, 13/1.3.E przeznacza się urządzenia elektroenergetyki.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających terenu 13/1.1.KD.Y;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z ulic I.02.KD.D, I.04.KD.D i I.05.KD.D;
 - b) zapewnienie miejsc parkingowych i sposób ich realizacji: w bilansie miejsc parkingowych dopuszcza się uwzględnienie możliwości parkowania na ulicy I.04.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zagospodarowanych zgodnie z planem lub będących własnością gminy ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałego terenu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 32. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.14.KP o powierzchni około 0,75 ha:

- 1) Przeznaczenie: teren zespołu garaży.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi z zastrzeżeniem, że od strony ulicy 01.KD.Z linia zabudowy wyznaczona jest przez istniejącą zabudowę;
 - b) nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;
 - c) zasady podziału na działki: dowolne;
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy I.04.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 33. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.15.UO o powierzchni około 4,37 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny usług oświaty i wychowania;
 - b) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz zieleń urządzoną;
 - c) należy zapewnić przebieg ciągu pieszego oznaczonego jako 15/1.1.KX.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.

- c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic I.03.KD.D, I.04.KD.D i I.06.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu, zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 34. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.16.MM o powierzchni około 1,12 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - dopuszcza się lokalizację tradycyjnych budynków gospodarczych i garaży, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy i formie nawiązującej do formy historycznych budynków gospodarczych, maksymalna wysokość do 4 m;
- c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- d) ochronie podlegają budynki zabytkowe oznaczone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt. 1 i 2; w obiektach tych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, związaną z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, przy czym wyklucza się przebudowę elewacji widocznych od strony drogi publicznej 03.KD.Z (ul. Ceynowy);
- e) na terenie poszczególnych nieruchomości liczba garaży nie może przekraczać liczby mieszkań, dopuszcza się lokalizację garaży w ilości 1 garaż na jedno mieszkanie.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren istniejącymi zjazdami z drogi 03.KD.Z (ul.Ceynowy);
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 35. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.17.U o powierzchni około 2,84 ha:

- 1) Przeznaczenie:
- a) tereny zabudowy usługowej;
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.1.KX przeznacza się na ciąg pieszo – rowe-rowy o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 17/1.2.KX przeznacza się na ciąg pieszo – rowe-rowy o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających terenów 17/1.1.KX i 17/1.2.KX;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%.
- c) parametry zabudowy:
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - kształt dachu dowolny;

- d) formy zabudowy na terenie I.17.U winny nawiązywać do charakteru zabytkowej zabudowy na terenie I.08.MM.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) z drogi 02.KD.Z dopuszcza się wjazd na działki ze zjazdów istniejących przed dniem uchwalenia, wyklucza się lokalizację nowych zjazdów na tą drogę;
 - b) wjazd na działki bez ograniczeń z ulic publicznych i dróg wewnętrznych otaczających teren I.17.U;
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałych nieruchomości ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 36. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.18.ZP o powierzchni około 0,27 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zieleni urządzonej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jako 18/1.1.G przeznacza się na urządzenia infrastruktury technicznej gazownictwa;
 - c) na terenie dopuszcza się lokalizację parkingów.
- 2) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy I.07.KD.D..
- 3) Stawka procentowa: teren jest zagospodarowany zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 37. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.19.KP o powierzchni około 0,28 ha:

- 1) Przeznaczenie: teren parkingu.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: nie dotyczy.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z ulicy Ceynowy.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 38. Ustalenia szczegółowe dla terenu I.20.ZD/ZP o powierzchni około 1,29 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny ogrodów i zieleni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 80%;
 - b) ochronie podlega naturalne ukształtowanie wąwozu oraz drzewostan.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z dróg przyległych.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

Jednostka II – obejmująca tereny pomiędzy ul. Kościerską, ul. Gdańską i ul. Czerską

§ 39. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.01.U o powierzchni około 4,89 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się: usługi obsługi komunikacji, składy, magazyny i hurtownie, rzemiosło;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym;
 - d) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 01/1.4 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową;
 - e) tereny wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KD.Y o szerokości 6 m przeznacza się na ciąg pieszo - jezdny; (szerokość w istniejących liniach rozgraniczających);

- f) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KX przeznacza się na ciąg pieszo-rowerowy; o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 3 m jak na rysunku planu;
 - g) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.3.E przeznacza się na urządzenia elektroenergetyki.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz w odległości nie mniej niż 6 m od terenu II.05.UO oraz linii rozgraniczających terenów 01/1.1.KD.Y i 01/1.2.KX;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
 - c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.
 - 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z ulicy II.01.KD.D;
 - b) dopuszcza się zjazdy z ulic KD.Z, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
 - 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu II.01.U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 40. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.02.EE o powierzchni około 0,90 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny infrastruktury elektroenergetycznej, główny punkt zasilania miasta.
- 2) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic II.01.KD.D, 02.KD.Z.
- 3) Stawka procentowa: dla istniejącego głównego punktu zasilania miasta w energię elektryczną ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 41. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.03.ZD o powierzchni około 4,84 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny ogrodów z zabudową rekreacyjną.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 7 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
 - e) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na teren z ulic II.01.KD.D lub 09.KD.L;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na terenie II.03.ZD w ilości 1 miejsce na każde 500 m² terenu; dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych na terenie II.01.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej dla terenu II.03. ZD nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 42. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.04.U o powierzchni około 2,34 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi i w odległości nie mniej niż 6 m od granicy z terenem II.05.UO;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 09.KD.L, dopuszcza się zjazdy z ulicy 04.KD.Z, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania; dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 43. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.05.UO o powierzchni około 4,92 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny usług oświaty i wychowania;
 - b) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji, ochrony zdrowia oraz zieleni urządzonej;
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.KX przeznacza się na ciąg pieszo - rowerowy.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi i w odległości nie mniej niż 6 m od granicy z terenami II.04.U oraz II.01.U oraz 05/1.1.KX;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 09.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości gminnych oraz będących własnością Skarbu Państwa i przeznaczonych jest na cele publiczne ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 44. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.06.ZC o powierzchni około 23,68 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) teren cmentarza;
 - b) wydzielenie wewnętrzne 06/1.1.U zajmują usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza;
 - c) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczone jako 06/1.2.KP, 06/1.3.KP, 06/1.4.KP i 06/1.5.KP przeznacza się na dojazdy i parkingi.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) rozbudowa cmentarza w oparciu o koncepcję funkcjonalno przestrzenną, uwzględniającą:
 - istniejące i projektowane otoczenie cmentarza,
 - program funkcjonalno przestrzenny wynikający z pojawiających się potrzeb;
 - b) dla zabudowy na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.U ustala się:
 - wysokość zabudowy do 12 m,
 - kształt dachu dowolny.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 02.KD.Z i z ulicy 09.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości gminnych lub zagospodarowanych zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 45. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.07.ZP/KX o powierzchni około 1,65 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej i komunikacji.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy;
 - b) obowiązuje zachowanie i pielęgnacja istniejących szpalerów drzew na dawnej strzelnicy, oznaczonych na rysunku planu;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 70%.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic II.01.KD.D i 09.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: cały teren jest własnością gminną, dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 46. Ustalenia szczegółowe dla terenów II.08.ZL o powierzchni około 1,23 ha, II.09.ZL o powierzchni około 2,73 ha, II.10.ZL o powierzchni około 3,24 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny lasów.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: dopuszcza się urządzenia związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu, np.: ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg.
- 4) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej dla terenów II.08.ZL, II.09.ZL i II.10.ZL nie ma zastosowania, tereny pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 47. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.11.MN o powierzchni około 5,55 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.ZP przeznaczony dla zieleni urządzonej i zbiornika retencyjnego wód deszczowych.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi do wsi Klawkowo;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd do terenu drogą II.02.KD.W
 - b) zjazd na poszczególne działki budowlane z drogi II.02.KD.W, z drogi do wsi Klawkowo znajdującej się poza granicą planu na terenie Gminy Chojnice oraz z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 48. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.12.MN o powierzchni około 5,61 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.Ks przeznaczony na przepompownię ścieków sanitarnych.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi do wsi Klawkowo;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,

- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: od 25° do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd do terenu drogą II.02.KD.W
 - b) zjazd na poszczególne działki budowlane z drogi II.02.KD.W, z drogi do wsi Klawkowo znajdującej się poza granicą planu na terenie Gminy Chojnice oraz z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 49. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.13.MW o powierzchni około 13,65 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi i po granicy strefy ograniczeń od linii energetycznej, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m w odległości do 50 m od linii zabudowy,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 25 m w odległości ponad 50 m od linii zabudowy,
 - dachy o nachyleniu głównych połaci do 300.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z otaczających ulic.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 50. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.14.UK o powierzchni nie mniej niż 0,65 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny kultu religijnego;
 - b) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z działalnością polegającą na krzewieniu kultu religijnego lub mieszkaniową.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz po granicy strefy ograniczeń od cmentarza;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - budynek kościoła jest dominantą przestrzenną, oznaczoną na rysunku planu symbolem,
 - parametry zabudowy: wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m, dach o nachyleniu głównych połaci do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic 09.KD.L i 10.KD.L,
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 51. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.15.MW o powierzchni około 15,39 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 15/1.1.ZL zajmuje istniejący las.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m w odległości do 50 m od linii zabudowy,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 25 m w odległości ponad 50 m od linii zabudowy,
 - dachy o nachyleniu głównych połaci do 300.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z otaczających ulic.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 52. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.16.MW o powierzchni około 12,20 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz po granicy strefy ograniczeń od linii energetycznej;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m w odległości do 50 m od linii zabudowy,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 25 m w odległości ponad 50 m od linii zabudowy,
 - dachy o nachyleniu głównych połaci do 300.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z otaczających ulic.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu II.16.MW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 53. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.17.UO o powierzchni około 4,32 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny usług oświaty;
 - b) dopuszcza się usługi: sportu i rekreacji, ochrony zdrowia oraz zieleni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz po granicy strefy ograniczeń od linii energetycznej;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°,
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z otaczających ulic.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i przeznaczonych jest na cele publiczne ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 54. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.18.U o powierzchni około 5,39 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się usługi: obsługi komunikacji, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji usług związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: wg ustaleń ogólnych oraz po granicy strefy ograniczeń od linii energetycznej;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic 07.KD.Z, 08.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 55. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.19.U o powierzchni około 2,34 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się usługi: obsługi komunikacji, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji usług związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 07.KD.Z.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 56. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.20.MW o powierzchni około 1,35 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz po granicy strefy ograniczeń od linii energetycznej;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic 13.KD.D i 11.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 57. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.21.RM o powierzchni około 0,53 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi do wsi Klawkowo;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: dla budynków do 10 m, dla budowli w gospodarstwie rolnym dowolna,
 - kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35° do 45°, nie dotyczy budowli,
 - nie dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy terenu.

- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi do wsi Klawkowo znajdującej się poza granicą planu na terenie Gminy Chojnice.
- 4) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej dla terenu II.21.RM nie ma zastosowania, teren pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

Jednostka III – obejmująca Osiedle Kaszubskie i tereny przylegające do ul. Gdańskiej

§ 58. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.01.U o powierzchni około 1,39 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się także usługi obsługi komunikacji;
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.MU;
 - d) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.KD.W przeznaczają się na drogę wewnętrzną o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;
 - e) nie dopuszcza się lokalizacji usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%;
 - c) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m;
 - d) dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na działki z drogi 01/1.2.KD.W.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości na terenie wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.MU, zabudowanych zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu III.01.U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 59. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.02.U o powierzchni około 0,24 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy usługowej;
 - b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową;
 - c) nie dopuszcza się lokalizacji usług związanych z oświatą i wychowaniem, a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczających ulic 06.KD.Z i 05.KD.Z oraz nie mniej niż 6 m od drogi 14.KD.Z;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 14.KD.Z.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości pozostających w dotychczasowym użytkowaniu ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 60. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.03.MW o powierzchni około 1,81 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczających dróg otaczających teren III.03.MW;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic otaczających teren III.03.MW.
- 4) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej dla gruntów gminnych nie ma zastosowania, dla pozostałej części terenu III.03.MW ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 61. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.04.KP o powierzchni około 1,17 ha:

- 1) Przeznaczenie: teren zespołu garaży.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz:
 - od strony ulic 04.KD.Z, III.01.KD.D i III.02.KD.D wyznaczone przez istniejącą zabudowę,
 - minimum 6 m od pozostałych granic terenu III.04.KP;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalna powierzchnia zabudowy zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu;
 - c) zasady podziału na działki: dowolne, wynikające ze specyfiki przeznaczenia terenu;
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z drogi 09.KD.L.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 62. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.05.MW o powierzchni około 2,39 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz od linii rozgraniczających ulicy III.01.KD.D wyznaczoną przez istniejącą zabudowę i w odległości minimum 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°;
 - nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic otaczających teren III.05.MW.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania; dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 63. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.06.MW o powierzchni około 1,17 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy 08.KD.L;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°;
 - nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic 08.KD.L i III.02.KD.D.
 - 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania; dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 64. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.07.MW o powierzchni około 0,46 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic otaczających teren III.07.MW;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°;
 - nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z przylegających ulic.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 65. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.08.UO o powierzchni około 1,12 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny usług oświaty i wychowania;
 - b) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczających ulic 13.KD.L i III.03.KD.D oraz terenu III.09.ZP;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 12 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 45°;
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy III.03.KD.D.
- 4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 66. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.09.ZP o powierzchni około 2,32 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80%.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: dostęp z przyległych ulic.
- 4) Stawka procentowa: cały teren III.09.ZP jest własnością gminną, dla gruntów gminnych ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 67. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.10.MW o powierzchni około 0,48 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 8 m od linii rozgraniczających ulicy 13.KD.D oraz w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających pozostałych ulic otaczających teren III.10.MW;
- b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°,
 - nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z przylegających ulic.
- 4) Stawka procentowa: dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 68. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.11.MW o powierzchni około 0,96 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniej niż 6 m od linii rozgraniczających ulic 08.KD.L (Wielewskiej), III.04.KD.D (Bruskiej) i 13.KD.D (Czerskiej);
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic otaczających teren.
- 4) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 69. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.12.MW o powierzchni około 3,06 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) teren wydziałów wewnętrznych 12/1.1.KD.Y i 12/1.2.KD.Y przeznaczony na ciągi pieszo - jezdne o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających i z placem do zawracania jak na rysunku planu.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi, a na terenie wydziału wewnętrznego 12/2.1:
 - wyznaczoną przez istniejącą zabudowę,
 - w odległości nie mniej niż 6 m i 8 m od linii rozgraniczających ulicy 08.KD.L (ul. Wielewska), jak na rysunku planu,
 - w odległości nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych 12/1.1.KD.Y i 12/1.2.KD.Y;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy nie więcej niż 16 m,
 - dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci: od 35° do 45°;
 - c) ochronie podlegają budynki zabytkowe oznaczone na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt. 1 i 2; w obiektach tych dopuszcza się rozbudowę i przebudowę, związaną z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów tech-

nicznych i funkcjonalnych, przy czym wyklucza się przebudowę elewacji widocznych od strony drogi publicznej 06.KD.Z (ul. Gdańska).

d) na terenie wydzielenia wewnętrznego 12/2.1:

- nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, typ zabudowy wyznaczają zabytkowe budynki przy ul. Gdańskiej, oznaczone na rysunku planu,
- wielkość działek budowlanych nie mniej niż 850 m²,
- na terenie poszczególnych nieruchomości liczba garaży nie może przekraczać liczby mieszkań, dopuszcza się lokalizację garaży w ilości 1 garaż na jedno mieszkanie.

3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 08.KD.L.

4) Stawka procentowa: dla gruntów gminnych oraz dla nieruchomości zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania, dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 70. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.13.MN o powierzchni około 2,15 ha:

1) Przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jako 13/1.1.KX stanowi ciąg pieszo – rowerowy, o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających;

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od 04.KD.Z i 08.KD.L zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu,
- wyznaczone przez istniejącą zabudowę od ulicy 06.KD.Z (ul. Gdańska) i III.05.KD.D (ul. Małe Osady) zgodnie z rysunkiem planu;

b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
- dach o nachyleniu połaci: do 45°;

c) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.

3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy III.05.KD.D (ul. Małe Osady).

4) Stawka procentowa: teren III.13.MN jest zabudowany zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 71. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.14.MW o powierzchni około 0,99 ha:

1) Przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- b) tereny oznaczone jako 14/1.1.KD.Y i 14/1.3.KD.Y przeznacza się na dojazdy;
- c) teren oznaczony jako 14/1.2.KX przeznacza się na ciąg pieszo - rowerowy;
- d) teren oznaczony jako 14/1.4.E przeznacza się na urządzenia elektroenergetyki.

2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczone przez istniejącą zabudowę od strony ulicy 04.KD.Z oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulicy 08.KD.L;

b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
- wysokość zabudowy: nie więcej niż 16 m,
- dach o nachyleniu głównych połaci: do 30°;
- nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej.

- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulicy 08.KD.L (ul. Wielewska);
- 4) Stawka procentowa: teren III.14.MW jest zabudowany zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 72. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.15.MN o powierzchni około 2,05 ha:

- 1) Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi planu oraz od ulic 06.KD.Z (ul. Gdańska) i III.05.KD.D (ul. Małe Osady), wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - dach o nachyleniu połaci: do 45°;
 - c) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren z ulic III.05.KD.D (ul. Małe Osady) i 06.KD.Z (ul. Gdańska).
- 4) Stawka procentowa: teren III.15.MN jest zabudowany zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 73. Ustalenia szczegółowe dla terenu III.16.MN o powierzchni około 0,68 ha:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 16/1.1.KD.Y/ZP przeznaczona się dla dojazdu do istniejącej zabudowy, w pozostałej części dla zagospodarowania rekreacyjnego.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40%,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30%,
 - wysokość zabudowy: nie więcej niż 10 m,
 - dach o nachyleniu głównych połaci: od 35° do 45°.
- 3) Zasady obsługi komunikacyjnej: zjazd na teren: z terenu 16/1.1.KX/ZP oraz z ul. Gdańskiej (poza obszarem planu).
- 4) Stawka procentowa: teren III.16.MN jest zabudowany zgodnie z planem, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacji

§ 74. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.KD.Z (ul. Igielska) o powierzchni około 1,70 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa.

- 3) Stawka procentowa: istniejąca droga publiczna, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 75. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.KD.Z (ul. Kościerska) o powierzchni około 3,78 ha oraz dla terenu 05.KD.Z (fragment ul. Tucholskiej) o powierzchni około 0,29 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, obowiązuje lokalizacja trasy rowerowej.
- 3) Stawka procentowa: istniejąca droga publiczna, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 76. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.KD.Z (ul. Ceynowy) o powierzchni około 1,19 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) Stawka procentowa: istniejąca droga publiczna, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 77. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.KD.Z o powierzchni około 3,59 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, częściowo po granicy działki nr 506/234, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ul. Gdańską;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, obowiązuje lokalizacja trasy rowerowej.
- 3) Stawka procentowa: ustalenie stawki procentowej dla terenu 04.KD.Z nie ma zastosowania, nieruchomość jest własnością gminy.

§ 78. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.KD.Z (ul. Gdańska) o powierzchni około 3,40 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa.
- 3) Stawka procentowa: istniejąca droga publiczna, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 79. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.KD.Z o powierzchni około 3,37 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa.
- 3) Stawka procentowa: dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i przeznaczonych na cele publiczne ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 80. Ustalenia szczegółowe dla terenu 14.KD.Z (ul. Towarowa) o powierzchni około 0,10:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy Z – zbiorcza.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy: Z 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa.
- 3) Stawka procentowa: istniejąca droga publiczna, ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.

§ 81. Ustalenia szczegółowe dla dróg: 08.KD.L (ul. Wielewska) o powierzchni około 2,09 ha, 09.KD.L (projektowana) o powierzchni około 3,65 ha, 10.KD.L (projektowana) o powierzchni około 1,15 ha, 11.KD.L (projektowana) o powierzchni około 1,30 ha, 12.KD.L (ul. Daleka) o powierzchni około 1,78 ha, 13.KD.L (ul. Czerska) o powierzchni około 1,48 ha:

- 1) Przeznaczenie: ulica klasy L – lokalna.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 25 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogami gminnymi KD.D, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) przekrój ulicy:
 - L 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
 - odcinki oznaczone jako KD.Y urządzone jako ciągi publiczne pieszo – jezdne, na których pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami,
 - obowiązuje lokalizacja tras rowerowych na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, na pozostałych odcinkach dróg o charakterze osiedlowym zaleca się lokalizację tras przewidzianych do ruchu rowerowego,
 - dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych poprzecznie i podłużnie do jezdni.
- 3) Stawka procentowa:
 - a) dla gruntów gminnych lub nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i przeznaczonych na cele publiczne ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.
 - b) dla gruntów zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania,
 - c) dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 82. Ustalenia szczegółowe dla dróg : I.01.KD.D (projektowana) o powierzchni około 0,41 ha, I.02.KD.D (ul. Morska) o powierzchni około 1,63 ha, I.03.KD.D (ul. Bałtycka, ul. Modra o powierzchni około 1,32 ha, I.04.KD.D (ul. Rzepakowa i projektowana) o powierzchni około 1,02 ha, I.05.KD.D (istniejąca i częściowo projektowana) o powierzchni około 0,69 ha, I.06.KD.D (ul. Portowa) o powierzchni około 0,63 ha, I.07.KD.D (fragment ul. Ceynowy) o powierzchni około 0,11 ha, I.08.KD.D (ul. Marynarki i fragment ul. Morskiej) o powierzchni około 0,22 ha, I.09.KD.D (projektowana) o powierzchni około 0,13 ha, I.10.KD.D o powierzchni około 0,11 ha, II.01.KD.D (istniejąca i częściowo projektowana) o powierzchni około 0,58 ha, III.01.KD.D (ul. Karsińska i ul. Chocińska) o powierzchni około 0,58 ha, III.02.KD.D (ul. Kartuska) o powierzchni około 0,70 ha, III.03.KD.D (istniejąca) o powierzchni około 0,12 ha, III.04.KD.D (ul. Bruska) o powierzchni około 0,28 ha, III.05.KD.D (ul. Małe Osady) o powierzchni około 0,35 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: ulica klasy D – dojazdowe.
- 2) Parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: na odcinkach projektowanych nie mniej niż 25 m, na odcinkach istniejących wg rysunku planu;
- b) przekrój ulicy:
 - D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa, w przypadku ulicy nieprzelotowej zakończona placem nawrotowym,
 - dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych poprzecznie i podłużnie do jezdni,
 - na odcinkach KD.Y przeznaczonych dla ciągów pieszo - jezdnych zaleca się zadrzewienia w formie alei,
 - obowiązuje lokalizacja tras rowerowych na odcinkach oznaczonych na rysunku planu, na pozostałych odcinkach dróg o charakterze osiedlowym zaleca się lokalizację tras przewidzianych do ruchu rowerowego.
- 3) Stawka procentowa:
 - a) dla gruntów gminnych lub nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i przeznaczonych na cele publiczne ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania.
 - b) dla gruntów zabudowanych zgodnie z planem ustalenie stawki procentowej nie ma zastosowania,
 - c) dla pozostałych gruntów ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 83. Ustalenia szczegółowe dla terenu II.02.KD.W o powierzchni około 0,81 ha:

- 1) Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
- 2) Parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 15 m;
 - b) przekrój ulicy:
 - ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
 - dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych poprzecznie i podłużnie do jezdni,
 - zaleca się lokalizację tras przewidzianych do ruchu rowerowego.
- 3) Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 84. Ochrona gruntów rolnych i leśnych:

- 1) Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004 r. z późniejszymi zmianami) w planie na cele nieleśne przeznacza się 0,4940 ha gruntów leśnych, które uzyskały właściwą zgodę Marszałka Województwa Pomorskiego: decyzja nr DROŚ-R.7151.20.2011 z dnia 04.03.2011r.;
- 2) Na podstawie art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 121 poz.1266 z 2004 r. z późniejszymi zmianami w tym zmiana ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych) grunty rolne położone granicach miasta uzyskują zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w związku z uchwaleniem planu.

§ 85. Na terenie objętym planem tracą moc przepisy uchwały Nr XXVI/329/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 grudnia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług przy ul. Rzepakowej, Kościerskiej, Ceynowy, Igielskiej w Chojnicach (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001r. Nr 20, poz 175).

§ 86. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 87. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej gminy.



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Uchwałą Nr XXXIV/399/09 z dnia 16 grudnia 2009r. Rada Miejska w Chojnicach przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach.

Na podstawie art. 17 pkt 10, 11, 12, 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) Burmistrz Miasta Chojnic rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) Burmistrz Miasta Chojnic przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach **od 16 marca do 6 kwietnia 2011 r.** Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia **21 kwietnia 2011r.** Do dnia 21 kwietnia 2011 r. wpłynęło 6 uwag, trzy zostały uwzględnione w rozstrzygnięciu Burmistrza.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach

Państwo Jadwiga i Paweł Zagozda, ul. Małe Osady 12/1, 89-604 Chojnice wnieśli do planu uwagi, z których następujące nie zostały uwzględnione przez Burmistrza:

Uwaga 1: Wnoszący uwagę proszą o wyłączenie działek nr 1891/4 i 1891/5 z zakazu sytuowania reklam wolnostojących oraz reklam usytuowanych na ogrodzeniach;

Ustalenia planu: Osiedle Małe Osady, teren III.15.MN, par. 8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; Ust. 1. Zasady lokalizacji reklam: (...), 5) na terenach III.13.MN, III.15.MN, III.16.MN wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących oraz reklam usytuowanych na ogrodzeniach.

Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi:

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji reklam są zawarte w par. 8 - zasady ochrony ładu przestrzennego. Plan wyklucza lokalizację reklam wolnostojących i sytuowanych na ogrodzeniach, nie zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych, czyli usytuowanych np. na budynkach. Definicje pojęcia reklama zawarte są w par. 3 pkt 4) tekstu projektu planu.

Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących na osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynika między innymi z konieczności uniknięcia konfliktów na tle oddziaływania obiektu nośnika reklamowego na zabudowę na działkach sąsiednich zabudowanych budynkami niskimi, najwyżej 2 - kondygnacyjnymi polegające przede wszystkim na przesłonięciu widoku oraz (lub) oszpeceniu ich otoczenia. Negatywne oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie powoduje obniżenie wartości nieruchomości, a tym samym prawo żądania odszkodowania zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 z późniejszymi zmianami). **Zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach wynika z ochrony ładu przestrzennego przestrzeni publicznej jaką jest ulica i element usytuowany na granicy tj. ogrodzenie.**

Uwaga 2: Wnoszący uwagę wnoszą o wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy na działce nr 1891/6, bezpośrednio przy granicy z działką nr 1891/4.

Ustalenia planu:

Działki nr 1891/4 i 1891/5 znajdują się w granicach terenu elementarnego III.15.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego plan ustala: § 72. (...) ust. 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...), pkt 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi 2:

Zgodnie z ust.1.§ 13. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:
 - 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m (...)
2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części. **W związku z tym warunek nieprzesłaniania otworów w budynku, w przypadkach uzasadnionych przeznaczeniem pomieszczeń wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.**

Uwaga 3: Wnoszący uwagę wnoszą dla działek nr: 1893/4, 1892/4, 1892/3, 1889, 1891/6 o wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką 1891/5.

Ustalenia planu:

Działki nr 1891/4 i 1891/5 znajdują się w granicach terenu elementarnego III.15.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego plan ustala: § 72. (...) ust. 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: (...), pkt 3) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki

Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę

Uzasadnienie odrzucenia uwagi 3:

Na terenie III.15.MN znajduje się zabudowa zlokalizowana na granicach działek, Są to w większości budynki gospodarcze i garaże, ale także budynki mieszkalne, w tym budynek na działce 1891/4, będącej własnością wnoszących uwagę.

Wobec powyższego plan dopuszcza lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki na całym terenie oznaczonym w planie jako III.15.MN. Wnoszący uwagę posiadają nieruchomość z budynkiem usytuowanym bezpośrednio przy granicy działki i żądają by na działkach sąsiadujących z ich nieruchomością wprowadzić zakaz lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy na granicy działki skutkuje doprowadzeniem do sytuacji, że istniejące budynki byłyby niezgodne z planem, a to może oznaczać obniżenie wartości nieruchomości, a tym samym właściciel nieruchomości nabiera prawa do żądania odszkodowania zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 z późniejszymi zmianami). Należy tu zauważyć, że na samej działce 1891/5 znajduje się budynek, który przylega do działki 1891/3.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki tylko dla niektórych nieruchomości jest niezasadnym, nierównym traktowaniem właścicieli nieruchomości objętych planem.



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1999 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, ze zm.) Rada Miejska w Chojnicach rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- b) zaopatrzenie w energię ciepłą,
- c) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg tych, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

1. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą:

1) drogi klasy Z (zbiorcze):

- a) 02.KD.Z – droga wojewódzka nr 235, 05.KD.Z – droga wojewódzka nr 240,
- b) 03.KD.Z – droga powiatowa,
- c) 01.KD.Z, 04.KD.Z, 06.KD.Z, 07.KD.Z – drogi gminne;

2) drogi klasy L (lokalne): 08.KD.L, 09.KD.L, 10.KD.L, 11.KD.L, 12.KD.L, 13.KD.L – drogi gminne.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi i ulice gminne:

- 1) w jednostce I: I.KD.D.01, I.02.KD.D, I.03.KD.D, I.04.KD.D, I.05.KD.D, I.06.KD.D, I.07.KD.D, I.08.KD.D, I.09.KD.D, I.10.KD.D – ulice klasy D (dojazdowa);
- 2) w jednostce II: II.01.KD.D – ulica klasy D (dojazdowa);
- 3) w jednostce III: III.01.KD.D, III.02.KD.D, III.03.KD.D, III.04.KD.D, III.05.KD.D, III.06.KD.D, III.07.KD.D – ulice klasy D (dojazdowe).

3. Do układu publicznych dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

Budowa gminnych dróg publicznych należy do zadań własnych gminy. Kolejność budowy poszczególnych dróg będzie uzależniona od rozkładu intensywności inwestycji i skoordynowana z budową niezbędnego uzbrojenia dla danego terenu. Z drugiej strony tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Ogólne zasady finansowania powyższych przedsięwzięć zostały przedstawione w punkcie V. *Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.*

III. Uzbrojenie terenu

Obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej (na warunkach gestora sieci);
- 2) do czasu wykonania wodociągu dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody jedynie na terenach zabudowy zagrodowej – RM.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) wyklucza się zrzut ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, technicznych i innych zawierających substancje szkodliwe oraz szczególnie szkodliwe bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych;
- 2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków (na warunkach gestora sieci).

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej

W planie ustalono następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej:

- 1) obowiązuje rozbudowa istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w postaci szczelnych kanałów kanalizacji deszczowej na wszystkich obszarach, gdzie może nastąpić zanieczyszczenie wód opadowych i roztopowych;
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez zbiorniki retencyjne i kanalizację deszczową, po koniecznym podczyszczeniu, do gruntu lub odbiornika głównego;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora (np. skrzynki rozsączające, studnie chłonne);
- 4) na całym obszarze dopuszcza się realizację stawów i innych zbiorników wodnych w celu retencjonowania wód deszczowych;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów, powierzchni dróg wewnętrznych, ciągów pieszych oraz pieszo - jezdnych poprzez spływ powierzch-

niowy na pobliskie tereny zielone - wszędzie tam gdzie jest to technicznie możliwe i nie zakłóci lokalnych warunków gruntowo – wodnych;

- 6) na wydzieleniu wewnętrznym 11/1.1.ZP terenu elementarnego II.11.MN zakłada się lokalizację zbiornika retencyjno – infiltracyjnego;
- 7) przed wylotami kanalizacji deszczowej do odbiornika należy zlokalizować separatory zanieczyszczeń ropopochodnych;
- 8) na wprowadzenie wód opadowych do środowiska (rowów, cieków) należy uzyskać pozwolenie wodno-prawne.

IV. Zasady realizacji inwestycji

Istotnym czynnikiem wpływającym na atrakcyjność inwestycyjną obszaru objętego planem miejscowym jest fakt wyznaczenia terenów zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i terenów korzystnych do inwestycji dla funkcji komercyjnych. W zakresie przeznaczenia, w obszarze objętym planem, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zagrodowej, usługowej, usług kultury i kultu religijnego, usług oświaty i wychowania, tereny cmentarza, zieleni urządzonej, ogródków działkowych, lasów i tereny infrastruktury elektroenergetycznej.

Podstawowym zadaniem dla Miasta Chojnice jest wyposażenie obszarów rozwojowych w infrastrukturę niezbędną dla rozwoju aktywności gospodarczej i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wychodząc naprzeciw inwestorom miasto Chojnice stara się, tam gdzie to jest niezbędne, wyposażyć teren w kompletną infrastrukturę techniczną.

- 1) Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania będą dopuszczane do zainwestowania w taki sposób, by umożliwić spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;
- 2) Istotnym celem stanie się bieżące koordynowanie realizacji modernizacji oraz rozbudowy sieci drogowej i infrastruktury technicznej;
- 3) Stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, pozwoli uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

O kolejności aktywizacji terenów rozwojowych będą z jednej strony decydować czynniki rynkowe, które będą wynikały ze skłonności do sprzedaży gruntów po określonych cenach. Z drugiej – Miasto Chojnice będzie uruchamiać tereny tylko w takim zakresie, w jakim można je będzie uzbroić i przygotować do inwestycji.

Sąsiedztwo terenów przeznaczonych do zainwestowania jest już częściowo uzbrojone, co będzie pozwalało stopniowo otwierać kolejne obszary do zagospodarowania.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu miasta (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów. Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych;

- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji;
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby miasto posiadało udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe;
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski