

**UCHWAŁA NR XXXV/433/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 7 czerwca 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek ogródkowych
ROD „Zacisze” w Charzykowach, w gminie Chojnice**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z dnia 23 maja 2013 r, poz. 594), w związku z uchwałą Nr XVIII/206/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu terenu działek ogródkowych ROD „Zacisze” w Charzykowach, gmina Chojnice, na wniosek Wójta Gminy Chojnice,

**Rada Gminy,
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że plan będący przedmiotem niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, określonych w Uchwale Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r .

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu ogródków działkowych ROD (Rodziny Ogródów Działkowych) „Zacisze” w miejscowości Charzykowy w obrębie geod. Charzykowy, w gminie Chojnice, związany z przeznaczeniem terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 8,18 ha, w granicach pokazanych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały - rysunku planu w skali 1:1000.

§ 2.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **dach stromy** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci powyżej 15 stopni;
- 2) **wskaźnik zabudowy** – określa powierzchnię zabudowy dopuszczoną na danej działce budowlanej lub terenie, określoną przez stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, obliczany wg wzoru:

$$\frac{Pz}{T} = W$$

, gdzie Pz oznacza powierzchnię zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce, T powierzchnię działki budowlanej;

- 3) **intensywność zabudowy** – wskaźnik, określający liczbą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, oznaczającą nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą takich elementów jak ganki wejściowe, wiatrolapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne; które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 5) **miejsce postojowe** - rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

- 6) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 7) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 8) **przepisy szczególne i odrębne** - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych bądź prawa miejscowego (np. rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku itp.); przy czym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu na dzień uchwalenia planu;
- 9) **reklamy, urządzenia reklamowe** – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 10) **stawka procentowa** – wysokość stawki, wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **usługi uciążliwe** – należy przez to rozumieć wszelką działalność gospodarczą, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi; a także usługi, które powodują negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane np. emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszająca warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 13) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 234, poz. 1623, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 14) **ustawa** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647, z późn. zm) w brzmieniu z daty uchwalenia planu;
- 15) **wysokość zabudowy** – dla budynków rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalenia planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie]; dla budowli – wysokość mierzoną od poziomu terenu u podnoża budowli do najwyższego jej punktu ponad ziemią;
- 16) **zabudowa w formie bliźniaczej** - dwa budynki jednorodzinne, często o identycznym rzucie i elewacji, z niezależnymi wejściami i klatkami schodowymi. Jedna ze ścian zewnętrznych każdego z budynków przylega do drugiego budynku, zaś pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie. Segmenty budynku w zabudowie bliźniaczej niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, lecz powinny zachowywać przynajmniej pewien

stopień podobieństwa. Podobieństwa powinny występować w zakresie gabarytów każdego z segmentów tj. powierzchni zabudowy, kształtu bryły, kubatury, szerokości elewacji frontowej itp. Przy realizacji tego typu zabudowy należy zastosować jednakowe lub zbliżone materiały, tj. kolor elewacji, czy pokrycie dachowe.

§ 3.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.

2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.

3. Integralną częścią uchwały jest :

- 1) zał. nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:1000, rysunek planu;
- 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
4. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy.

5. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §12 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §13 niniejszej uchwały;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - §14 niniejszej uchwały;
- 12) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów - §15 niniejszej uchwały.

6. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1- rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług towarzyszących, nieuciążliwych,
 - b) ZP – teren zieleni urządzonej, zieleniec, plac zabaw dla dzieci,
 - c) KDD – tereny komunikacji, dróg publicznych dojazdowych,
 - d) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych,

- e) Kx – tereny komunikacji, ogólnodostępny ciąg pieszy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymagana odległość od lasu.
- 6) Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

7. Obszar planu położony jest w całości w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1459).

8. Obszar planu położony jest w całości w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy PLB 220001, obowiązują w nim przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, ze zm.) i rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133, ze zm.).

9. Obszar planu w całości znajduje się w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, w zasięgu korytarza ekologicznego łączącego Park Narodowy z innymi cennymi przyrodniczo obszarami. Obowiązują w nim ograniczenia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 7 Rozporządzenia Ministra środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545).

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4.

Przeznaczenie terenu

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w §15.

2. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formach wolnostojących budynków lub w formie zabudowy bliźniaczej,

b) dopuszcza się:

- sytuowanie wbudowanych usług nieuciążliwych i nie zakłócających funkcji mieszkalnej – zajmującej do 30% pow. całkowitej budynku mieszkalnego,
- miejsca postojowe służące zaspokojeniu potrzeb parkingowych dla mieszkańców i użytkowników działki,
- obiekty i urządzenia towarzyszące związane z funkcją podstawową, zieleń towarzysząca, mała architektura, drogi dojazdowe, dojścia, parkingi dla własnych potrzeb,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania terenu,
- istniejące w dniu uchwalenia planu budynki gospodarcze i altany pod warunkiem spełniania wymagań przepisów techniczno-budowlanych,

c) zakazy i ograniczenia:

- zakaz sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
- zakaz sytuowania wolnostojących obiektów usługowych;

2) ZP – tereny zieleni urządzonej, zieleniec, plac zabaw dla dzieci

a) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- zieleń urządzona, o charakterze parkowym, dojścia, dojazdy, mała architektura, altany i wiaty rekreacyjne, urządzenia rekreacyjne i sportowe placu zabaw dla dzieci,
- lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- dopuszcza się miejsca postojowe dla obsługi obszaru planu,

b) zakazy i ograniczenia:

- zakaz sytuowania budynków;

3) **KDD - tereny komunikacji, dróg publicznych dojazdowych**

a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga publiczna, klasa techniczna – dojazdowa lub ciąg pieszo-jezdny;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu,

- zieleń,

- turystyczne ścieżki piesze i rowerowe,

- miejsca postojowe;

4) **KDW - tereny komunikacji, dróg wewnętrznych**

a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna - ciąg pieszo-jezdny;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu,

- zieleń przydrożna,

- turystyczne ścieżki piesze i rowerowe,

- miejsca postojowe;

5) **Kx – tereny komunikacji, ogólnodostępny ciąg pieszy**

a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – ciąg pieszy;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu,

- zieleń przydrożna,

- turystyczne ścieżki piesze i rowerowe,

- mała architektura.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §15 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w całym obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu; ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp;

2) w całym obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących;

3) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy, linie zabudowy itp. odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów §15.

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, w granicy obszaru Natura 2000 Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB220001 oraz w Zaborskim Parku Krajobrazowym. W obszarach tych obowiązują przepisy szczególne - stosownie do występujących form ochrony przyrody (ustawa o ochronie przyrody i Rozp. Min. Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz. U. Nr 25, poz. 133, ze zm., w tym ustalenia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” [Rozp. Min. Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr 230 poz. 1545], uchwała sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego [Uchwała Nr 144/VII/11 z dnia 27 maja 2011 r.].

2. Obszar planu położony jest w tzw. „strefie buforowej” Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”.

3. Obszar planu stanowi fragment korytarza ekologicznego łączącego obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami, obowiązują ograniczenia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 7 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr 230 poz. 1545.

4. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, w sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględnić uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

5. W obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi, wyklucza się lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływają na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk;
- 2) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenów MN zieleni urządzonej, co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w §15; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;
- 3) wszelkie prace realizacyjne w terenach MN należy prowadzić przy jak najmniejszej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu; ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu; przy realizacji nowych inwestycji maksymalnie ograniczyć rozmiary terenów budów;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa; ustala się że tereny MN należy traktować jak zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w rozumieniu przepisów szczególnych - tj. Rozp. Min. Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

6. Zagospodarowanie i zabudowa w granicach planu nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe, pogorszenie populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000, nie mogą stanowić zagrożenia dla Parku Narodowego Bory Tucholskie.

7. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego uwzględnić przepisy odrębne dotyczące wycinki drzew i krzewów - dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów nie stanowiących wartościowego drzewostanu chronionego w niezbędnym zakresie dla celów realizacji przedsięwzięć i prac budowlanych dopuszczonych ustaleniami planu.

8. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt. Z uwagi na możliwość wystąpienia roślin i grzybów chronionych dla planowanych realizacji inwestycji przed przystąpieniem do prac należy uzyskać stosowne zezwolenia na zniszczenie lub przesadzenie gatunków znajdujących się pod ochroną, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, poza strefami ochrony archeologicznej.

2. W granicach planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu wyznacza się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie - są to tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem sytuowania urządzeń rekreacyjnych, placów zabaw dla dzieci – teren **10.ZP** .

2. Ustala się w terenach MN wymóg dostosowania ogrodzeń do architektury budynków, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych lub betonowo-gipsowych.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz sytuowania reklam wolnostojących.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB220001, w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz w otulinie Parku Narodowego „Borów Tucholskich”, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy planów ochrony oraz rozporządzeń dot. obszarów chronionych.

3. Obszar planu nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bądź gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, zgodnie z warunkami podanymi w ustaleniach szczegółowych planu - w §15, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ze względu na niewielkie powierzchnie poszczególnych działek użytkowanych dotychczas jako pojedyncze ogródki działkowe wskazane jest dla terenów MN przeprowadzenie scalenia i dokonanie podziałów geodezyjnych.

3. W zakresie podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) zakaz wydzielania jako odrębnych działek budowlanych terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej z terenów o ustalonym przeznaczeniu, funkcji innej niż dla infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dojazdu, przy czym dopuszcza się dojazd poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności dojazdu;
- 4) parametry nowowydzielanych działek oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów określono w ustaleniach szczegółowych w §15.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych, dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody pitnej do czasu realizacji sieci;
 - 2) projektowane sieci wodociągowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągach pieszo-jezdnych;
 - 3) przy projektowaniu nowych sieci wodociągowych należy uwzględnić przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne, zgodnie z zobowiązującymi przepisami odrębnymi dot. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
 - 4) w obszarze planu należy zabezpieczyć dostawę wody (źródła wody pitnej i technologicznej) w warunkach kryzysu, tj. w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody.
2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- 1) ścieki sanitarne w terenach istniejącej zabudowy (tereny MN) należy odprowadzić do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) wyklucza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) projektowane kolektory sanitarne należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdnych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- 1) wody opadowe z terenów zanieczyszczonych, np. dróg, utwardzonych placów i parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do poziomu spełniającego wymagania określone w obowiązujących przepisach;
 - 2) wody opadowe w terenach MN w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego.
4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:
- 1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN oraz nn;
 - 2) dopuszcza się budowę sieci w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, a także przebudowę istniejących sieci.
5. W zakresie zasilania w ciepło: w terenach MN zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz w terenach MN – indywidualne, w gaz bezprzewodowy;
 - 2) dopuszcza się włączenie do istniejącej sieci gazowej.
7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
 - 2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, pod warunkiem, że poziom promieniowania elektromagnetycznego nie przekroczy poziomów dopuszczalnych dla danego rodzaju terenu (MN – tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 (ustalenia szczegółowe) planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną.
8. W zakresie gospodarki odpadami: odpady należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne).

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar opracowania powiązany jest z układem zewnętrznym komunikacyjnym drogami wewnętrznymi – KDW oraz drogą publiczną dojazdowa 01.KDD.

2. Obowiązujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla terenów istniejącej zabudowy (tereny MN) określono w ustaleniach szczegółowych terenu w §15. Dla pozostałych terenów w obszarze planu wskaźników nie ustala się.

§ 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W granicach planu nie dopuszcza się sytuowania sezonowych obiektów gastronomicznych lub handlowych o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 14.

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

Nakazuje się wykonanie badań geologiczno-inżynierskich dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 15.

Karty terenu - ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów

1. Karta terenów 1.MN , 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 11.MN, 12.MN

- 1) Oznaczenie **1.MN** o pow. ok. 0,68 ha, **2.MN** o pow. ok. 0,44 ha, **3.MN** o pow. ok. 0,93 ha, **4.MN** o pow. ok. 0,34 ha, **5.MN** o pow.ok. 0,49 ha, **6.MN** o pow.ok. 1,87 ha, **7.MN** o pow. ok. 0,12 ha, **8.MN** o pow. ok. 0,42 ha, **9.MN** o pow. ok. 0,10 ha, **11.MN** o pow. ok. 0,24 ha, **12.MN** o pow. ok. 0,94 ha – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, przeznaczenie i sposoby zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2, pkt 1) uchwały,
 - b) dopuszczalna funkcja uzupełniająca - zieleń urządzona;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
 - a) zakaz lokalizacji reklam nie związanych z prowadzoną działalnością usługową,
 - b) nakaz ochrony wartościowego drzewostanu i zieleni,
 - c) dopuszcza się pozostawienie istniejących obiektów nie będących samowolami budowlanymi (tj. posiadających pozwolenia na budowę lub wzniesionych na podstawie zgłoszeń); procedury legalizacyjne istniejących obiektów wzniesionych bez wymaganych pozwoleń lub zgłoszeń – zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - d) dopuszcza się zmiany sposobów użytkowania na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejących budynków, pod warunkiem dostosowania ich do wymogów przepisów szczególnych i odrębnych, w tym techniczno-budowlanych;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków lub rozbudów, nadbudów: zgodnie z rysunkiem planu - 4m i 5 m od dróg wewnętrznych, 12 m od lasu,
- b) dla budynków istniejących w dniu uchwalania planu, usytuowanych bliżej niż 12m od lasu dopuszcza się ich pozostawienie w obecnej lokalizacji po uzyskaniu zgody na odstępstwo od warunków technicznych, o której mowa w art. 9 ustawy prawo budowlane;
- c) wskaźnik zabudowy – maksimum 0,25, jeżeli pow. zabudowy w stanie istniejącym w dniu uchwalenia planu przekracza wskaźnik 0,25 dopuszcza się co najwyżej powiększenie powierzchni zabudowy o maksimum 10 m²,
- d) intensywność zabudowy – min. 0,30; max. 0,80;
- e) gabaryty, parametry dla zabudowy: wysokość do 9,0 m npt, jeżeli w stanie istniejącym w dniu uchwalania planu zabudowa ma wysokość większą niż 9,0m nie dopuszcza się dalszej nadbudowy;
- f) geometria dachów dla nowych budynków: dachy strome, dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połąci w przedziale 30-52 stopni, dla połąci dachowych na takich elementach budynku jak ganki wejściowe, werandy, okna poddasza itp. dopuszcza się mniejsze nachylenie, w tym w formie dachów jednospadowych; dla istniejących budynków, ich przebudów i rozbudów – dopuszcza się pozostawienie obecnej geometrii dachów, w sytuacji wymiany dachu obowiązują ustalenia jak dla nowych budynków,
- g) nakaz zachowania w kształtowaniu zasad nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej, do regionalnych cech architektury południowych Kaszub-Ziemi Zaborskiej:
- poziom posadowienia parteru budynków nie wyżej jak 0,5 m npt przy głównym wejściu do budynku,
 - elewacje z użyciem materiałów takich jak cegła, kamień, drewno, tynk,
 - pokrycia dachowe – dachówka, w szczególności ceramiczna, gont, dopuszcza się pokrycia z dachówki bitumicznej lub blachodachówki matowej, dachówki cementowej; kolorystyka pokryć dachowych – zbliżona do kolorystyki pokryć naturalnych (dachówki ceramicznej, gontu): czerwień ceglasta, brąz, ciemnoszary, grafit;
 - wyklucza się stosowanie w wykończeniu elewacji stosowanie jaskrawych kolorów; wskazane kolory z palety barw ziemi z wykluczeniem zieleni i błękitów;
 - w detalu należy nawiązać do architektury regionalnej np. poprzez szalowanie szczytów, wprowadzenie pazdurów, okien wielokwaterowych ze ślaniem, drewnianych okiennic, drewnianych ganków wejściowych itp.;
- h) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- i) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż 4m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi w sytuacji, gdy działki te są już zabudowane w dniu uchwalenia planu bądź bezpośrednio na granicy działek w sytuacji wznoszenia zabudowy w formie bliźniaczej,
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska wg ustaleń ogólnych określonych w §10,
 - b) dojazd z sąsiednich dróg wewnętrznych 02.KDW i 03.KDW lub z drogi dojazdowej publicznej 01.KDD,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – maksymalnie 1 miejsce na działce,
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wielkość nowowydzielanej działki nie mniej jak 250m², nie dotyczy wydzielen stanowiących działki wydzielane w celu poszerzenia nieruchomości, bądź w celu wydzielenia działek dla potrzeb infrastruktury technicznej,
 - b) szerokość frontów nowowydzielanych działek – min. 14 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego obsługującego - dowolny, wskazany zbliżony do kąta prostego,

- d) wskazany na rysunku planu sugerowany podział na działki ma charakter przykładowy, nie obowiązujący, przedstawia jedynie zasadę podziału, dopuszczalne są modyfikacje wg projektu podziału geodezyjnego, który powinien obejmować całość terenu w liniach rozgraniczających;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – 30%.

2. Karta terenu 10.ZP

- 1) Oznaczenie o pow. ok. 0,06 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa - teren zieleni urządzonej, zieleniec, teren rekreacyjno-wypoczynkowy, plac zabaw dla dzieci, zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt. 2),
- b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające - miejsca postojowe dla obsługi obszaru planu, w liczbie nie większej jak 2 miejsca postojowe;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6: ustala się wymóg maksymalnej ochrony wartościowego drzewostanu;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz sytuowania budynków;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska – wg zasad §10,
- b) dojazd do terenu z dróg wewnętrznych oraz dojście z ciągu pieszego,
- c) wskaźnik miejsc postojowych – dopuszcza się maksymalnie do 2 miejsc postojowych;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

3. Karta terenu 01.KDD

- 1) Oznaczenie **01.KDD** o pow. ok. 0,31ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa – tereny komunikacji, droga publiczna gminna, przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2 pkt 3);
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się zagospodarowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania chodnika;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami publicznymi poza granicami opracowania planu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

4. Karta terenów **02.KDW**, **03.KDW**

- 1) Oznaczenie **02.KDW** o pow. ok. 0,57ha , **03.KDW** o pow. ok. 0,68 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa – tereny komunikacji, droga wewnętrzna; przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2 pkt 4);
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: w miejscach wskazanych na rysunku planu wskazane urządzenia miejsc parkingowych w drodze **02.KDW**;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami publicznymi poza granicami opracowania planu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

5. Karta terenu **04.Kx**

- 1) Oznaczenie **04.Kx** o pow. ok. 0,01 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
- a) funkcja podstawowa – tereny komunikacji, ciąg pieszy; przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2 pkt 5);
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,

- b) powiązanie z drogami publicznymi poza granicami opracowania planu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

Rozdział 4.

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 17.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

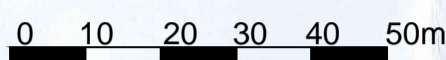
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek ogródkowych ROD "Zacisze" w Charzykowach z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe z nieuciążliwymi usługami

- OZNACZENIA:
GRANICA OPRACOWANIA PLANU
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
PROPONOWANY PODZIAŁ GEODEZYJNY (wg istniejących podziałów działek ogródkowych)

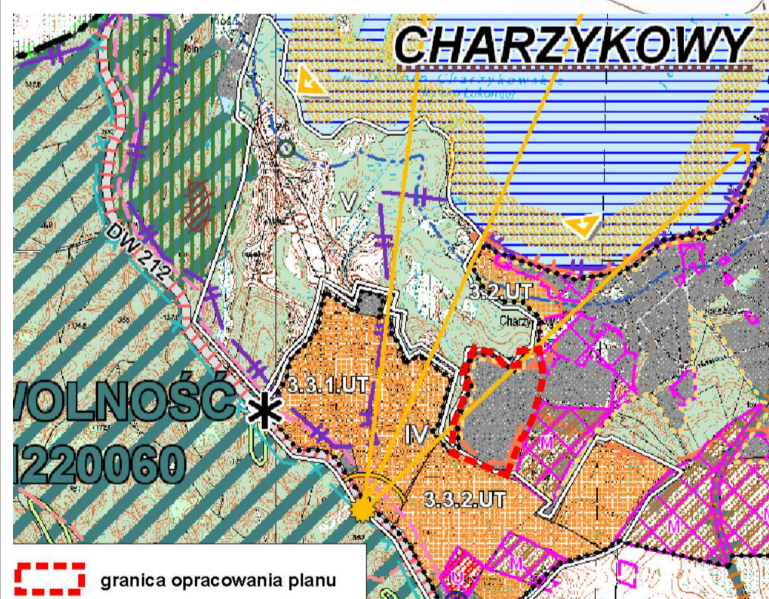
- OZNACZENIA LICZBOWO-LITEROWE IDENTYFIKUJĄCE WYDZIELONE LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYM TEREN DOT. PRZEZNACZENIA:
MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KD - TERENY KOMUNIKACJI, DRÓGI PUBLICZNE, W TYM: KDD - DROGA DOJAZDOWA
KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
Kx - CIĄG PIESZY

- OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, KULTUROWEGO I KRAJOBRAZU:
OTULINA PARKU NARODOWEGO "BORY Tucholskie" - CAŁY OBSZAR PLANU
ZABORSKI PARK KRAJOBRAZOWY - CAŁY OBSZAR PLANU
OBSZARY NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "WIELKI SANDR BDRY" PLB220001 - CAŁY OBSZAR PLANU
ODLEGŁOŚĆ 12 M OD GRANICY LASU
MIEJSCA PARKINGOWE W PASIE DROGOWYM

skala 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

- 0. OZNACZENIA OGÓLNE
1. ZBIENINY
2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW
3. OBYWATELSTWO
4. OBYWATELSTWO
5. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBY ŚRODOWISKA WSKAZANE DO OCHRONY NA PODROBIU
6. OBYWATELSTWO
7. OBYWATELSTWO
8. OBYWATELSTWO
9. OBYWATELSTWO
10. OBYWATELSTWO

DOM PRZEBUDOWA PROJEKOWO-REKALIZACYJNE
83-200 Starogard Gdański, ul. Kościuszki 34g, tel. 56 220 57
www.prdom.pl, e-mail: prdom@prdom.pl
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek ogródkowych ROD "Zacisze" w Charzykowach z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe z nieuciążliwymi usługami
Główny projektant: mgr inż. arch. Maria Kiełb-Stańczuk
Opracowanie: mgr inż. Marta Dąbrowska
Data opracowania: maj 2013

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/433/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 7 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI
CHARZYKOWY**

Rada Gminy w Chojnicach, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek ogródkowych ROD „Zacisze” w miejscowości Charzykowy, obręb geod. Charzykowy,

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Udokumentowano, że w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tj. w dniach 05.03.2013 r. – 04.04.2013 r.) oraz w terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, do dnia 24 kwietnia 2013 r. tj. 14 dni od ostatniego dnia wyłożenia projektu Planu do publicznego wglądu, do Wójta Gminy Chojnice wpłynęło jedno pismo z uwagą.

2. Po rozpatrzeniu uwagi, na wniosek Wójta Gminy, Rada Gminy w Chojnicach postanawia, co następuje:

uwzględnić następującą uwagę:

- uwaga Pani Ślaskiej Haliny z dnia 16.04.2013r. (wpływ 19.04.2013r.) odnosząca się do fragmentu dz. geod. 296/2, terenu przed działkami ogródkowymi oznaczonymi jako działki nr 160 i 161 dot. likwidacji parkingu (oznaczona w tabeli uwag nr 1.), kolidującego z dojazdami do tych ogródków,
- uwaga została uwzględniona poprzez niewielką modyfikację załącznika graficznego – rysunku planu, tj. usunięcie na fragmencie pasa drogowego drogi wewnętrznej oznaczonej jako 03.KDW oznaczenia wskazującego na lokalizację miejsc parkingowych oraz odpowiednia modyfikacja ustaleń dla terenu 03.KDW; dz. geod. 296/2 obejmująca południową część obszaru planu stanowi własność Gminy Chojnice, a korekta ta nie narusza interesu prawnego innych osób, zatem nie występuje konieczność ponowienia uzgodnień czy ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/433/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 7 czerwca 2013 r.

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

1. W obszarze planu przewiduje się realizację następujących zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) terenów zieleni urządzonej – 10. ZP o łącznej pow. ok. 0,06 ha;
- 2) drogi publicznej 01.KDD, dojazdowej, w formie ciągu pieszo-jezdnego, o pow. ok. 0,31 ha;
- 3) oświetlenia ulicznego pasa drogowego drogi publicznej 01.KDD;

2. Koszty realizacji wymienionych w pkt 1 inwestycji, wraz z kosztami niezbędnych podziałów geodezyjnych i wycen wg prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynoszą ok. 170.000 zł.

3. Realizacja w/wym inwestycji przewidywana jest do roku 2018.

4. Realizacja zadań własnych Gminy Chojnice wymienionych w ust. 1 zostanie sfinansowana ze środków pochodzących z budżetu gminy, dopuszcza się także finansowanie lub współfinansowanie zewnętrzne.

5. Zadania niezrealizowane w wymienionym w pkt 3 terminie należy wykonać w terminie późniejszym, stosownie do wieloletnich planów inwestycyjnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 29 grudnia 2011r. podjęła uchwałę Nr XVIII/206/2011 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek ogródkowych ROD „Zacisze” w Charzykowach, w gminie Chojnice. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 8,20 ha, stanowiący dz. geod. 251/4, 296/2 oraz część działki nr 293/1 (droga); będące własnością Gminy Chojnice, w zarządzie Polskiego Związku Działkowców.

Celem planu miejscowego jest uporządkowanie stanu prawnego obszaru, w którym funkcjonuje zespół zabudowy o charakterze osiedla jednorodzinnego.

Ustalenia projektu miejscowego planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” Ustalenia projektu „Planu ...” są zgodne z ustaleniami opracowań regionalnych, w tym z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego” (2009).

Ogłoszeniem / obwieszczeniem Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru oraz wyznaczył termin składania wniosków do sporządzanego planu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczono na stronie internetowej gminy, ogłoszenia prasowe zamieszczono w „Gazecie Pomorskiej”. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do opracowania w/w planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania / opiniowania przedmiotowego planu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został przez te organy uzgodniony, prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono zgodnie z tymi uzgodnieniami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Wójta Gminy Chojnice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zm). Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska, bez uwag.

Zawiadomieniem Wójt Gminy na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnionym do publicznego wglądu oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag. W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 05 marca 2013r. do dnia 04 kwietnia 2013r., (ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy zamieszczono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej prasie) ponadto w dniu 27 marca 2013r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru. Do projektu planu w wyznaczonym terminie do dnia 24 kwietnia 2013r. wpłynęła jedna uwaga. Uwaga została uwzględniona, poprzez odpowiednią niewielką modyfikację rysunku planu i tekstu planu.

Uchwalenie planu jest korzystne dla gminy Chojnice, pozwoli na uporządkowanie sytuacji prawnej obszaru, sprzedaż gruntów a w konsekwencji także przychody podatkowe. Ewentualne koszty wynikające z uchwalenia planu, związane z urządzeniem dróg publicznych i terenu ogólnodostępnej zieleni, rekompensowane będą prognozowanymi dochodami.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art.17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Gminy celem jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński