

Uchwała Nr XLII/606/10
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 10 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi zdrowia i komunikację, w tym parking, oraz zieleni i rekreację z dopuszczeniem usług nad Jeziorem Charzykowskim w rejonie ulic Długiej, Kaczeńców i Rybackiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 i z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i nr 155, poz. 1043) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 80, poz. 1271, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568 zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku wraz ze zmianami,

Rada Gminy
uchwała:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi zdrowia i komunikację, w tym parking, oraz zieleni i rekreację z dopuszczeniem usług nad Jeziorem Charzykowskim w rejonie ulic Długiej, Kaczeńców i Rybackiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2

Plan obejmuje teren działek o numerach geodezyjnych: 478/24, 478/23, 478/7, 478/8, 478/9, 523, 499/44, 499/43, 499/42, 499/41, 499/40, 499/39, 499/38, 499/37, 499/45, 499/33, 499/23, 499/15, 499/32, 569, 504/6, 504/14, 504/10, 501/5 oraz części działek o numerach geodezyjnych: 500/1, 500/2, 504/13 i 513/2 obręb Charzykowy gm. Chojnice, położony pomiędzy ulicą Długą a Jeziorem Charzykowskim w rejonie ulic Kaczeńców i Rybackiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług zdrowia i parkingu, oznaczony na rysunku planu literami **UZ, KP**;
- 2) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu literami **ZP**;
- 3) teren zieleni, rekreacji i ciągów pieszych, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, KX**;

- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 5) tereny ciągów publicznych pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu literami **KDY**;
- 6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDD**.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
 - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) linie wymiarowe.

§ 5

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających terenu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **obiekcje towarzyszącym** – należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, służącymi do obsługi budynku usługowego, lub garaż;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**
 - 1) teren usług zdrowia i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UZ, KP**;
 - 2) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **2 ZP** i **3 ZP**;

- 3) teren zieleni, rekreacji i ciągów pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 ZP, KX**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5 MN i 6 MN**;
- 5) tereny ciągów publicznych pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **7 KDY, 8 KDY i 9 KDY**;
- 6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 KDD**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie **1 UZ, KP**, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) jeden budynek usługowy, w którym realizowana będzie działalność określona w lit. b;
 - b) działalność usługową związaną z ochroną zdrowia (m. in. leczniczą, sanatoryjno – leczniczą i rehabilitacyjną) oraz inną towarzyszącą i uzupełniającą - powiązaną z podstawową funkcją terenu lub służącą realizacji celu publicznego związanego z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego;
 - c) obiekty towarzyszące wolno stojące, o wyglądzie nawiązującym do wyglądu budynku usługowego lub dobudowane do budynku usługowego, tworzące z nim jednolitą bryłę architektoniczną;
 - d) lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją usługową;
 - e) urządzenie od 4 do 55 miejsc postojowych, w tym min. 1 i min. 10% dla pojazdów osób niepełnosprawnych;
 - f) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem z wykluczeniem ogrodzenia pełnego;
- 2) na terenach **1 UZ, KP i 10 KDD**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 6, wprowadza się nakaz rozbiórki istniejącej zabudowy o charakterze rekreacji indywidualnej przed terminem realizacji inwestycji zgodnych z ustalonym w planie miejscowym przeznaczeniem terenu;
- 3) na terenach **2 ZP, 3 ZP i 4 ZP, KX**, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3, dopuszcza się:
 - a) budowę obiektów budowlanych służących bezpośrednio turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
 - b) obiekty małej architektury związane z funkcją terenu;
 - c) w sezonie letnim tymczasowe WC ekologiczne;
- 4) na terenie **4 ZP, KX**, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się:
 - a) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją (np. boisko do gier, korty tenisowe itp.);
 - b) urządzenie placu zabaw dla dzieci;
 - c) ciągi piesze;
- 5) na terenach **2 ZP i 4 ZP, KX**, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i pkt 3, należy zachować istniejące odprowadzenia wód opadowych z sąsiednich działek budowlanych;
- 6) na terenach **1 UZ, KP, 2 ZP, 3 ZP i 4 ZP, KX**, o których mowa w ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 3, dopuszcza się wydzielenie działek geodezyjnych, w tym pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się przeznaczenie terenu **5 MN**, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, na powiększenie działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 499/17 bez prawa zabudowy;
- 8) teren **6 MN**, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, obejmuje części działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 500/1 i nr 500/2 bez prawa zabudowy;

- 9) na terenach **5 MN** i **6 MN**, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem z wykluczeniem ogrodzeń pełnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem należy przestrzegać przepisów zawartych w rozporządzeniu Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Za- borskie- go Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach otu- liny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowi- ska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545);
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach obszaru objętego planem musi być zgodne z przepi- sami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000, a więc nie może pogorszyć sta- nu sie- dlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt znajdujących się w granicach przedmiotowego terenu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w obszarze Na- tura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 103 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła za- nie- czyszczenia dla środowiska gruntowo – wodnego, zwłaszcza Jeziora Charzykowskie- go;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działal- ności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwe- stor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;
- 6) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaga- niami przepisów odrębnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi – należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frak- cję suchą i mokrą, a w przypadku realizacji funkcji usługowej związanej z ochroną zdro- wia (m. in. leczniczej, sanatoryjno – leczniczej i rehabilitacyjnej) należy zapewnić właściwą gospodarkę odpadami niebezpiecznymi;
- 8) na etapie projektu budowlanego dla planowanej zabudowy zalecane jest uwzględ- nienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 9) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedli- skowymi, a zieleń już istniejącą należy chronić i wkomponować w projektowane zagospo- darowanie terenu;
- 10) planowaną zabudowę należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkompo- nowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę m. in. poprzez dbałość o detal archi- tektonicz- ny – w przypadku elewacji budynków zaleca się stosowanie naturalnych mate-

riałów

wykończeniowych, jak np. kamień czy drewno;

- 11) zabudowa nie może cechować się agresywną formą i kolorystyką;
- 12) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
- 13) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej – sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 14) zaleca się ograniczyć sztywne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, pieszo – rowowych itp. – zaleca się stosowanie w tym celu powierzchni przepuszczalnych lub pół-przepuszczalnych;
- 15) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 16) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią tereny zieleni **2 ZP** i **3 ZP**, teren zieleni i rekreacji i ciągów pieszych **4 ZP, KX** oraz tereny ciągów publicznych pieszo – jezdnych **7 KDY, 8 KDY i 9 KDY** i drogi publicznej dojazdowej **10 KDD**, wymienione w **ust. 1 pkt 2, 3, 5 i 6**.

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

- 1) dachy z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 35° do 45° z uwzględnieniem na terenie **1 UZ, KP pkt 3 lit e**;
- 2) pokrycie dachów dachówką ceramiczną ewentualnie materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym;
- 3) na terenie **1 UZ, KP**, o którym mowa w **ust.1 pkt 1**:
 - a) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, przy czym zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi z możliwością zmiany ich przebiegu na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - b) wysokość budynku usługowego nie może przekroczyć II kondygnacji nadziemnych i 12,0 m npt licząc od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
 - c) obiekty towarzyszące parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości do 8,0 m npt licząc od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
 - d) dopuszcza się podpiwniczenie, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
 - e) na obiekcie towarzyszącym, przybudowanym do budynku usługowego, dopuszcza się dach jednospadowy z połacią o kącie nachylenia od 20° do 45°;

- f) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
 - g) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 10% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - h) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno;
- 4) na inwestorów nakłada się obowiązek zaopiniowania projektu budowlanego w fazie koncepcji przez Urząd Gminy w Chojnicach.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:** nie ustala się.
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z ust. 2 pkt 6.
9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z ust. 2 pkt 7 i pkt 8.
10. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z ciągów pieszo – jezdnych **8 KDY** i **9 KDY** oraz drogi publicznej dojazdowej **10 KDD**;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające w pasach o szerokościach:
 - a) min. 5,0 m ciągu pieszo – jezdni **7 KDY**;
 - b) zgodnych z rysunkiem planu ciągów pieszo – jezdnych **8 KDY** i **9 KDY**;
 - c) 8,0 m drogi publicznej dojazdowej **10 KDD** (ulicy Spławikowej), zakończonej placem do zawracania, i szerokości zgodnej z rysunkiem planu na poszerzenie ulicy Rybackiej;
 - 3) dopuszcza się powiązanie ciągu pieszo – jezdni **9 KDY** z ulicą Długą poprzez wjazd lub wyjazd;
 - 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 5) nie zanieczyszczone wody opadowe z połaci dachowych mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu w granicach terenu lub gromadzone w zbiornikach w celu późniejszego ich wykorzystania – wówczas należy wskazać lokalizację zbiorników na etapie sporządzenia projektu budowlanego;
 - 6) odprowadzenie ścieków do istniejącego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) przy zapotrzebowaniu mocy przez projektowane na terenie **1 UZ, KP** obiekty do 150 kW - zasilanie z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem stacji transformatorowej „Charzykowy Szkoła”, po jej dostosowaniu do zwiększonego obciążenia;
 - b) przy zapotrzebowaniu mocy przez projektowane na terenie **1 UZ, KP** obiekty powyżej 150 kW zasilanie z projektowanej abonenckiej (własności odbiorcy) stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie **1 UZ, KP**, zasilanej z sieci średniego napięcia, przebiegającej poza granicami obszaru objętego planem, na warunkach gestora sieci;
 - c) w przypadku potrzeby zasilania obiektów projektowanych na terenach **2 ZP**, **3 ZP** i **4 ZP, KX**:
 - z projektowanego złącza kablowo – pomiarowego zabudowanego na terenie ciągu pieszo – jezdni **8 KDY** zasilonego linią kablową 0,4 kV ze stacji transformatorowej „Charzykowy Szkoła” (po jej dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy), zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, lub abonenckim kablem 0,4 kV zasilanym ze złącza kablowego przewidzianego dla zasilania terenu

1 UZ,KP, w przypadku planowanego łącznego zapotrzebowania mocy nie przekraczającego 150 kW;

- z projektowanej abonenckiej (własności odbiorcy) stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie stanowiącym własność odbiorcy, zasilanej z sieci średniego napięcia, przebiegającej poza granicami obszaru objętego planem, na warunkach gestora sieci;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe), a planowane wykorzystanie terenu nie może powodować pogorszenia warunków aerosanitarnych w granicach obszaru objętego planem.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 8

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Rada Prawny
mgr Edward Morys

**RADA GMINY
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy
Tadeusz Stelmaszyk