

Uchwała Nr XLIV/566/2006

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 października 2006 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod zabudowę mieszkaniową działki nr 353 pomiędzy ulicami Długa i Polną
we wsi Charzykowy gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 z późn. zm.), 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,

Rada Gminy uchwała:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 353 pomiędzy ulicami Długa i Polną 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 działkę nr 353 położoną pomiędzy ulicami Długa i Polną we wsi Charzykowy gm. Chojnice, około 1 km na południe od centrum wsi.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **KDX**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDWD**;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**.

§ 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granica uchwalenia planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy mieszkaniowej, w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku mieszkalnego, stanowiąca jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt-cie 4 dla pozostałej części budynku mieszkalnego i innej zabudowy w granicach działki;
 - 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy określająca minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi lub przejścia pieszego;
 - 5) linie wymiarowe.

§ 5

Ilekroć 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) **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;
- 6) **obowiązujących przepisach** - 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN i 5 MN**;
 - 2) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **6 KDX i 7 KDX**;
 - 3) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **8 KDWD i 9 KDWD**;
 - 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 KDL**;
 - 5) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 KDZ**;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą,
 - b) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną,
 - c) wydzielenie w budynkach mieszkalnych, gospodarczych lub gospodarczo – garażowych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa (np. biura, gabinety wolnych zawodów itp.) z działalnością usługową prowadzoną wyłącznie wewnątrz pomieszczeń usługowych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i 50% budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowego,

- d) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora,
 - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych, w tym szczególnie z elementów prefabrykowanych;
 - 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% jego powierzchni,
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni działki biologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej;
 - 4) ustala się obowiązek zachowania linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu;
 - 5) zabudowę należy realizować z równoczesnym zagospodarowaniem otaczającego terenu zielenią, w tym wysoką.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach Zaborzkiego Parku Krajobrazowego i otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
 - 2) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze administracyjne gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) zabudowę i zagospodarowanie działek należy kształtować w nawiązaniu do form architektury regionalnej i osadnictwa Borów Tucholskich;
 - 5) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę.
 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 uchwalenia planu stanowią docelowo tereny dróg publicznych lokalnej i zbiorczej, wymienione w **ust 1 pkt 4 i 5**;
 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) ustala się ściśle określone i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne o wysokości max. II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) z możliwością podpiwniczenia;
 - 3) budynki gospodarcze parterowe;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,6 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 10,5 m npt licząc w linii zabudowy od rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi kalenicy;
 - 6) dachy wysokie o preferowanym spadku połaci od 35° do 52°, z głównymi połaciami dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;

- 7) zakaz stosowania agresywnej formy i kolorystyki;
 - 8) architektura projektowanych budynków gospodarczych (względnie garaży) i gospodarczo – garażowych musi harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych;
 - 9) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.
 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się linie rozgraniczające przejść pieszych **6 KDX** i **7 KDX** w pasach o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające dróg w pasach o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu:
 - a) 8,0 m drogi wewnętrznej dojazdowej **8 KDWD** (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - b) 11,0 m drogi wewnętrznej dojazdowej **9 KDWD** (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - 3) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 KDL**, przeznaczony do realizacji celów publicznych, na poszerzenie drogi gminnej lokalnej – ulicy Polnej;
 - 4) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 KDZ**, przeznaczony do realizacji celów publicznych, na poszerzenie drogi powiatowej zbiorczej – ulicy Długiej;
 - 5) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych wyłącznie z dróg wewnętrznych dojazdowych **8 KDW** i **9 KDWD**;
 - 6) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - 7) na terenach komunikacji dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej, na której należy wykonać niezbędne urządzenia dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego;
 - 9) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
 - 10) odprowadzenie ścieków wyłącznie do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej na działce nr 1062, zlokalizowanej poza północno – zachodnią granicą uchwalenia planu;
 - 12) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC;

- 13) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – wskazane stosowanie ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe itp.).
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.



Przewodniczący Rady Gminy

Wacław Górny

Uzadnienie do uchwały Nr XLIV/566/2006 z dnia 26 października 2006 r.

Działka nr 353, położona we wsi Charzykowy gm. Chojnice, stanowi własność Spółki z o. o. „MADAR” w Charzykowych. Są to grunty rolne klas R IVb, R V i R VI o łącznej powierzchni 3,09 ha.

Powodem rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 353 we wsi Charzykowy gm. Chojnice był wniosek właściciela przedmiotowej działki, zaakceptowany przez Wójta Gminy Chojnice.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 24 lutego 2006 r. podjęła uchwałę Nr XXXVII/483/2006 o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego.

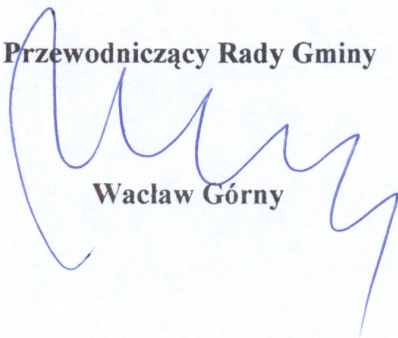
Charzykowy są ośrodkiem wielofunkcyjnym o znaczeniu ponadregionalnym w zakresie turystyki, sportów wodnych i wypoczynku, a także dynamicznie rozwijającym się osiedlem podmiejskim. W „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*”, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XI/127/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2003 roku, wskazane są jako wieś silnie powiązana z miastem poprzez funkcję sypialnianą.

Teren objęty granicami uchwalenia w/w projektu planu znajduje się w terenach wskazanych w w/w „*Studium*” jako zainwestowane (z dopuszczeniem uzupełnienia i rehabilitacji zabudowy), co pokazano na wyrysie ze studium zamieszczonym na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

Leży on w bezpośrednim otoczeniu obszarów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Długiej. Wyznaczenie nowych działek pod zabudowę mieszkaniową stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy mieszkaniowej w tej części wsi.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.

Przewodniczący Rady Gminy


Waclaw Górny

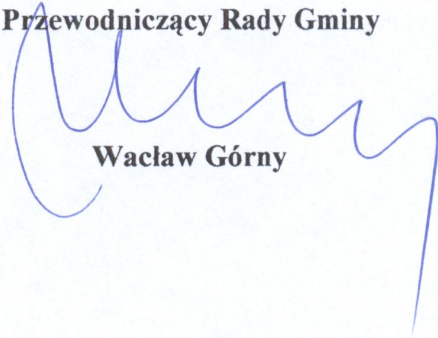
ZAŁĄCZNIK NR 2

*do uchwały Nr XLIV/566/2006
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 października 2006 roku*

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 353 pomiędzy ulicami Długa i Polną we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2006 r. do 03 października 2006 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 17 października 2006 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady Gminy



Wacław Górny

ZAŁĄCZNIK NR 3

do uchwały Nr XLIV/566/2006

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 26 października 2006 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działki nr 353 pomiędzy ulicami Długa i Polną we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Celem przygotowania przedmiotowego terenu do jego zagospodarowania w sposób określony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową **działki nr 353 pomiędzy ulicami Długa i Polną we wsi Charzykowy gm. Chojnice**, budżet gminy będzie zmuszony ponieść koszty związane z:

1. budową sieci wodociągowej o długości około **400 m**,
2. budową sieci kanalizacyjnej o długości około **600 m**.

Realizacja wyżej wymienionych zadań z uwzględnieniem sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych **wyniesie łącznie kwotę 267.500,00 złotych** (wodociąg – 107.000,00 zł i kanalizacja – 160.500,00 zł).

Przewiduje się, że realizacja w/w uzbrojenia terenu objętego projektem planu miejscowego nastąpi w latach 2010 – 2012.

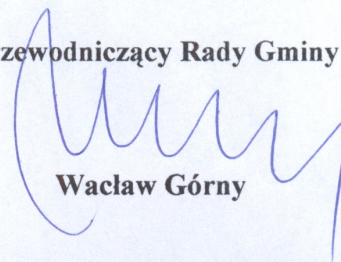
Nakłady na wymienione powyżej zadania inwestycyjne związane z realizacją uzbrojenia terenu objętego projektem planu miejscowego w poszczególnych latach będą przedstawiały się następująco:

1. 2011 r. – 66.000,00 zł
2. 2012 r. – 94.000,00 zł
3. 2013 r. – 107.500,00 zł

Ogółem: 267.500,00 złotych.

Biorąc pod uwagę wieloletni okres realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na przedmiotowym terenie, może zająć przypadek, że niektóre z wymienionych zamierzeń zostaną wykonane w terminie krótszym niż zakładany w niniejszym załączniku. Będzie to warunkowane stanem finansów publicznych i wielkością budżetu, którym będzie dysponowała gmina Chojnice.

Przewodniczący Rady Gminy



Waclaw Górny