

Uchwała Nr IX/131/07
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pod zabudowę mieszkaniową działek nr 529 i nr 530
we wsi Swornegacie 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 działek nr 529 i nr 530 we wsi Swornegacie 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 działki nr 529 i nr 530 położone w zachodniej części wsi Swornegacie gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KDX**;
- 3) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDWD**;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**.

§ 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 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

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) **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) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN** i **2 MN**;
 - 2) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDX**;
 - 3) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KDWD**;

4) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KDL**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą – orientacyjne obrysy projektowanych budynków mieszkalnych wykreślono na rysunku planu;
 - 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 20% jego powierzchni,
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia na każdej działce co najmniej 60% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 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, zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jego utworzenia;
- 2) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001;
- 3) na każdej działce lub działkach stanowiących własność jednego inwestora należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze samorządowe gminy – gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 6) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska;
- 8) zaleca się ograniczyć zabiegi niwelacyjne do minimum, a warstwa gleby zdjeta

- w wyników tych zabiegów winna być wykorzystana w dalszych pracach inwestycyjnych;
- 9) 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 stanowi docelowo teren drogi publicznej lokalnej, wymieniony w ust. 1 pkt 4.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) ustala się obowiązujące i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,0 m) z możliwością podpiwniczenia;
 - 3) budynki gospodarcze parterowe;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,8 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9,0 m od uśrednionego poziomu terenu pod budynkiem do najwyższego punktu kalenicy;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6,0 m od uśrednionego poziomu terenu pod budynkiem do najwyższego punktu kalenicy;
 - 7) dachy wysokie dwuspadowe o spadku połaci od 40° do 45° o jednakowym kącie nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, ewentualnie brązowym, matowych, dopuszcza się zastosowanie strzechy;
 - 8) zakaz stosowania agresywnej formy i kolorystyki;
 - 9) architektura projektowanych budynków gospodarczych (względnie garaży) i gospodarczo – garażowych musi harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych;
 - 10) 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:
- 1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN – 15 kV, w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, którą należy brać pod uwagę przy projektowaniu i realizacji zabudowy oraz planowaniu nasadzeń – wewnątrz strefy wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) strefa, o której mowa w pkt 1 może ulec likwidacji na odcinku, na którym nastąpi

- demontaż linii napowietrznej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN – 15 kV w celu jej obsługi, konserwacji, remontu lub przebudowy.
- 10.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się linie rozgraniczające przejścia pieszego **3 KDX** w pasie o szerokości 4,0 m;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej dojazdowej **4 KDWD** w pasie o szerokości 10,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m), zakończonym placem do zawracania;
 - 3) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KDL**, przeznaczony jest docelowo dla realizacji celów publicznych, na poszerzenie drogi gminnej lokalnej;
 - 4) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek z bezpośrednio przylegających do nich dróg;
 - 5) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - 6) na terenach komunikacji dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej, na której należy wykonać niezbędne urządzenia dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
 - 9) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach poprzez przepompownię projektowaną poza granicami uchwalenia planu - do czasu objęcia terenów ogólnowiejskim układem kanalizacyjnym dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych bezodpływowych wybieralnych zbiornikach przeznaczonych na ścieki, po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego terenowo państwowego inspektora sanitarnego, ale po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a zbiorniki bezwzględnie zlikwidować – nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Grzampki”, zlokalizowanej poza zachodnią granicą uchwalenia planu, którą należy przebudować na stację w gabarycie 250 kVA;
 - b) ewentualna przebudowa sieci elektroenergetycznej może być wykonana na warunkach gestora sieci;
 - 11) oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC;
 - 12) 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 %.

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 %.
13. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
- 1) wskazuje się istniejące dwa ujęcia wody w rejonie Jeziora Karsńskiego, poza granicami uchwalenia planu, jako mające zabezpieczyć niezbędne potrzeby wody w okresie specjalnym;
 - 2) ochrona źródeł wody pitnej i technologicznej przed skażeniami i awaryjne zaopatrzenie ludności w wodę zgodnie z „Programem zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych dla gminy Chojnice” opracowanym przez Pracownię Projektową Inżynierii Wodno – Ściekowej „EKOSAN - PROJEKT” w Bydgoszczy.

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


Tadeusz Stelmaszyk