

Uchwała Nr XV/256/08 Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 27 czerwca 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Charzykowy w gminie Chojnice

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2004 r. 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 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Charzykowy w gminie Chojnice, o powierzchni około 33 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury, jako załącznik nr 3.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć teren wydzielony granicami własnościowymi, którego wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji budynków wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu - płaski, wysoki, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji);
- 3) linii rozgraniczającej, ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 4) linii rozgraniczającej, orientacyjnej - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg może być zmieniony, ale powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów oddzielonych taką linią;
- 5) linii zabudowy ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować co najmniej 30% długości ścian zewnętrznych (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak ganek, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulic;

- 6) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak ganek, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) miejscach stałego postoju - należy przez to rozumieć miejsca postojowe w formie garaży wolnostojących, garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, parkingów otwartych lub parkingów (garaży) podziemnych;
- 8) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust.1;
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 10) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę;
- 12) stawce procentowej - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości;
- 13) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 14) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Chojnice;
- 15) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność uwzględniającą ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby;
- 17) terenie zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć teren wyłączony z możliwości lokalizacji zabudowy i przeznaczony pod zagospodarowanie zielenią zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia ogólne planu, określone w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustalenia szczegółowe planu, określone w rozdziale 4 uchwały.

2. Ustalenia ogólne zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji;
- 14) tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych;
- 15) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 16) tereny dla realizacji celów publicznych.

3. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, orientacyjne;
- 4) linie zabudowy, ściśle określone;
- 5) linie zabudowy, nieprzekraczalne;
- 6) ścieżka rowerowa (przebieg orientacyjny);
- 7) granice działek budowlanych (przebieg orientacyjny);
- 8) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania;

2. Oznaczenia graficzne nie będące ustaleniami planu, a stanowiące elementy informacyjne to: orientacyjne usytuowanie budynków.

Rozdział 4

Ogólne ustalenia planu

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**,
 - b) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **U/MN**,
 - c) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu literą **K**,
 - d) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu literami **ZL**,
 - e) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu literami **ZN**,
 - f) tereny dróg publicznych:
 - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu literami **KD-Z**
 - ciągi pieszo-rowerowe, oznaczone na rysunku planu literami **KD-X**,
 - g) tereny dróg wewnętrznych, dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KD-W**;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych i usługowych mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości dla otoczenia, w tym wymagające obsługi transportem o dużym tonażu i dużej częstotliwości dojazdów.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) obowiązuje zachowanie harmonijnego charakteru zabudowy;
 - 2) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących budynków gospodarczych, garaży oraz obiektów o charakterze tymczasowym;
 - 3) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, architektura budynków winna nawiązywać do form regionalnych;
 - 4) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych, dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych lub w formie żywopłotów;
 - 5) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego (kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy, połacie dachowe).
 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) cały obszar planu położony jest w otulinie Parku Narodowego Bory Tucholskie;
 - 2) obowiązuje ograniczenie wycinki drzew do minimum (tylko pod zabudowę i ciągi komunikacyjne);
 - 3) wzdłuż granicy terenu 1KD-Z z terenami 1MN, 7MN, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 2ZN i 11MN obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni izolacyjnej, wielowarstwowej; minimalna szerokość pasa nasadzeń - 10 m;
 - 4) obowiązuje zakaz nasadzeń roślinność egzotycznej i tropikalnej oraz gatunków obcych florze rodzimej; pożądane do nasadzeń są: sosna, buk, dąb, świerk, wszystkie gatunki jarzębów, brzoza omszona i brodawkowata, derenie, jałowce, bzy, rodzime róże, głogi;
 - 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji basenów, stawów i oczek wodnych o powierzchni nie większej niż 20 m²;
 - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
 - 7) obowiązuje wyznaczenie na każdej nieruchomości miejsca przeznaczonego do czasowego gromadzenia odpadów stałych.
 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym włącznie (maksymalna wysokość kalenicy – 9,0 m);
 - 2) nachylenie połaci dachowych - 40^o-45^o;
 - 3) Pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem ww. pokrycie w kolorze czerwonym – naturalnej cegły.

8. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

9. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) przebieg wyznaczonych na rysunku planu granic działek budowlanych jest orientacyjny;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji jednej inwestycji;
- 3) linie rozgraniczające tereny, stanowią jednocześnie linie podziałów geodezyjnych.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: obowiązuje zakaz zabudowy na terenach 1ZN, 2ZN, 1KD-Z, 1KD-X, 2KD-X, 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna działek z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych dojazdowych lub dróg wewnętrznych dojazdowych;
- 2) układ komunikacji tworzą:
 - a) droga publiczna, zbiorcza 1KD-Z,
 - b) publiczne ciągi pieszo-rowerowe 1KD-X, 2KD-X,
 - c) drogi wewnętrzne 1KD-W, 2KD-W, 3KD-W;
- 3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z budowlą drogową lub z urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się realizację i przebudowę sieci infrastruktury technicznej w porozumieniu z gestorami sieci;
- 6) dopuszcza się realizację i adaptację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienie służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) sieć wodociągową projektować w granicach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe gromadzenie ścieków w szczelnych, bezodpływowych, wybieralnych zbiornikach na ścieki,
 - c) kanalizację sanitarną projektować w granicach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - d) w obszarze planu wyznaczono tereny przeznaczone pod realizację dwóch przepompowni ścieków;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z sieci gazowej, zlokalizowanej w ulicach przyległych,
 - b) sieć gazową projektować w granicach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię cieplną:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, względnie innym paliwem ekologicznym,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw stałych (węgiel, koks);

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną siecią elektroenergetyczną zasilaną ze stacji napowietrznych zlokalizowanych na terenach 1K i 2K,
 - b) sieć elektroenergetyczną projektować w granicach dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - c) zabrania się budowy napowietrznych linii energetycznych;
 - 6) gospodarki odpadami stałymi:
 - a) po wcześniejszej segregacji obowiązuje wywożenie odpadów stałych na komunalne składowisko odpadów,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 7) telekomunikacja:
 - a) podłączenie do telefonii stacjonarnej, poprzez kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych.
13. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
- 1) obowiązuje zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, na terenach niezagospodarowanych a przeznaczonych do realizacji celów publicznych;
 - 2) do czasu realizacji inwestycji określonej ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe urządzenie i użytkowanie terenu.
14. Zasady zagospodarowania obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji: nie ustala się.
15. Zasady kształtowania terenów rekreacyjno-wypoczynkowych: nie ustala się.
16. Ustalenia dotyczące wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zostały określone w szczegółowych ustaleniach planu.
17. Tereny dla realizacji celów publicznych to obszary oznaczone symbolami: 1KD-Z, 1KD-X, 2KD-X – tereny dróg publicznych i ciągów pieszo-rowerowych.

Rozdział 5

Szczegółowe ustalenia planu

§ 6. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje realizacja zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej, z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w obiekt,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych,
 - d) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren nieruchomości pod warunkiem zapewnienia całkowitego wchłonięcia w grunt lub retencjonowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) szerokość elewacji frontowej budynku - w granicach od 8,0 m – 15,0 m; w przypadku realizacji jednej inwestycji na dwóch działkach dopuszcza się większą szerokość elewacji frontowej budynku;
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości:
 - dla funkcji mieszkaniowej - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
 - dla funkcji usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal użytkowy,
 - c) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000 m²,
 - b) dopuszcza się podziały na działki o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,
 - b) obowiązuje zakaz dojazdu do działek budowlanych bezpośrednio z terenu 1KD-Z;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 7. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację wyłącznie funkcji usługowej lub wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) obowiązuje realizacja zabudowy z zachowaniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych,
 - d) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren nieruchomości pod warunkiem zapewnienia całkowitego wchłonięcia w grunt lub retencjonowania i wykorzystania do celów gospodarczych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości:
 - dla funkcji usługowej - minimum 4 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla funkcji mieszkaniowej - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 3500 m²,
 - b) w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się minimalną powierzchnię działki - 1000 m²,
 - c) dopuszcza się podziały na działki o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania nieruchomości sąsiednich;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych,
 - b) obowiązuje zakaz dojazdu do działek budowlanych bezpośrednio z terenu 1KD-Z;
- 7) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 8. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1K, 2K**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren urządzeń odprowadzania ścieków – przepompownia ścieków oraz słupowa stacja transformatorowa z zasilaniem kablowym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KD-Z**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej – droga zbiorcza (rezerwa na poszerzenie istniejącej drogi zbiorczej);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje ochrona i realizacja zieleni wysokiej izolacyjnej;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - określona na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość ścieżki rowerowej - 2,0 m,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 6) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 12. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KD-X, 2KD-X**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych - ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - określona na rysunku planu,
 - b) minimalna szerokość chodnika - 2,0 m,
 - c) minimalna szerokość ścieżki rowerowej - 3,0 m,
 - d) na terenie 2KD-X dopuszcza się realizację wyłącznie ścieżki rowerowej, pod warunkiem umożliwienia korzystania z niej pieszym;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1KD-W, 2KD-W, 3KD-W**:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg wewnętrznych, dojazdowych;
- 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy drogi:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m,
 - b) na terenie 1KD-W i 2KD-W obowiązuje droga jednojezdniowa, dwupasowa, z obustronnymi chodnikami,
 - c) na terenie 3KD-W obowiązuje droga jednojezdniowa, dwupasowa, z jednostronnym chodnikiem i jednostronną, dwukierunkową ścieżką rowerową,
 - d) minimalna szerokość chodnika – 2,0 m,
 - e) minimalna szerokość ścieżki rowerowej – 3,0 m,
 - f) na zakończeniu drogi obowiązuje realizacja placu o minimalnych wymiarach 13,0 x 13,0 m służącego do zawracania samochodów;

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu;
- 5) stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

Rozdział 6

Przepis końcowy

§ 14. 1. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Chojnice.

2. Zobowiązuje się Wójt do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną Wojewodzie Pomorskiemu w celu oceny jej zgodności z prawem i ogłoszenia uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 2) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z częścią graficzną na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach;
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały wraz z załącznikami na stronie internetowej gminy;
- 4) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentu planu miejscowego oraz wydania na ich wniosek potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 14, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Gminy


Tadeusz Stelmaszyk

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Gminy w Chojnicach
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu Charzykowy w gminie Chojnice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Charzykowy w gminie Chojnice sporządzono w związku z realizacją uchwały Nr XXXIX/512/2006 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Charzykowy gm. Chojnice.

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z 2004r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz.880).

Podstawowymi założeniami planu są:

- poprawa walorów estetycznych terenu,
- poprawa warunków funkcjonowania terenu oraz stworzenie podstawy dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

Szczegółowe ustalenia planu sformułowane są zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określają m.in.:

- przeznaczenie terenu,
- zasady lokalizacji zabudowy i standardy jej kształtowania,
- warunki obsługi komunikacyjnej terenu,
- warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zakres i przedmiot projektowanych rozwiązań planistycznych jest zgodny z ustaleniami zawartymi 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 które określają ten obszar jako tereny rozwojowe oraz tereny zainwestowane (z dopuszczeniem uzupełnienia i rehabilitacji zabudowy).

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przedmiotowego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 1 kwietnia do 30 kwietnia 2008r. oraz w ustawowo określonym terminie zgłaszania uwag do projektu planu tj. do dnia 14 maja 2008r. wpłynęła 1 uwaga. Z uwagi na fakt, że Wójt Gminy Chojnice nie uwzględnił przedmiotowej uwagi zgodnie z art.17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do uchwały zostało dołączone rozstrzygnięcie Rady Gminy Chojnice o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (zał. nr 2 do uchwały).

W chwili obecnej teren ten użytkowany jest jako rolny, a brak obowiązującego planu uniemożliwia realizację funkcji ustalonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice. Podjęcie przedmiotowej uchwały stwarza szansę realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, jako funkcją uzupełniającą. Działania zmierzające do przeznaczenia nowych terenów pod funkcję mieszkaniowo-usługową służą rozwojowi Gminy Chojnice.

W związku z powyższym należy uznać za celowe uchwalenie przedmiotowego planu.

Przewodniczący Rady Gminy


Tadeusz Stelmachy

