

Uchwała Nr XXXI/478/09
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod usługi i rekreację działki nr 296/5-LP 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 i z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) 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 uchwalonymi uchwałą Nr XI/127/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2003 roku,

Rada Gminy
uchwała:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi i rekreację działki nr 296/5-LP 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 położony przy ulicy Podleśnej, w południowo – zachodniej części wsi Charzykowy gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literą U.

§ 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) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) linie wymiarowe.

§ 5

Ileć 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 rozgraniczającej terenu przylegającej drogi;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony literą określającą rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 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 terenu

§ 6

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:** teren usług i rekreacji, oznaczony na rysunku planu literą U.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** na terenie, o którym mowa w ust.1:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - b) przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z ustaleniami planu;
 - c) nadbudowę istniejących parterowych budynków zgodnie z zapisem **ust. 6 pkt 2 i pkt 4**;
 - d) nadbudowę istniejącego II kondygnacyjnego budynku związaną wyłącznie ze zmianą dachu z płaskiego na dach spełniający warunek **ust. 6 pkt 4**, z dopuszczeniem ścianki kolankowej poddasza do 1,2 m;

- e) rozbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu i zapisu **ust. 6 pkt 2 i pkt 4**;
 - f) rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym;
 - g) usługi hotelarskie, gastronomiczne, handlowe oraz inne towarzyszące, związane z wypoczynkiem i rekreacją, spełniające wymóg określony w **ust. 3 pkt 4**;
 - h) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją (np. boisko do gier, korty tenisowe itp.);
 - i) lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją usługową;
 - j) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) wprowadza się zakaz:
 - a) budowy ogrodzenia pełnego,
 - b) lokalizowania garaży blaszanych.
 - 3) przy lokalizowaniu nowej zabudowy i rozbudowie istniejącej ustala się obowiązek zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz odległości od lasu na sąsiedniej działce, zgodnej z przepisami odrębnymi.

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 nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jej utworzenia;
- 3) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001;
- 4) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego;
- 6) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;
- 7) uzbrojenie terenu powinno być prowadzone wyprzedzająco lub równoległe z budową obiektów kubaturowych;
- 8) wszystkie elementy sieci hydrograficznej należy bezwzględnie zachować;
- 9) zalecane jest stosowanie azurowych nawierzchni utwardzonych;
- 10) działalność usługowa musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne terenu
- 11) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaleca się stosowanie jedynie niezbędnych zabiegów niwelacyjnych, zaś warstwa gleby zdjęta w wyniku tych zabiegów winna być wykorzystana w dalszych pracach inwestycyjnych;
- 13) należy maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych w celu zabezpieczenia gruntu i wód (gospodarka odpadami według obowiązujących przepisów odrębnych, użycie sprzętu sprawnego technicznie oraz właściwa organizacja pracy);

- 14) wyklucza się lokalizację inwestycji tzw. przedsięwzięć klasyfikowanych do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 15) należy ograniczyć do minimum obciążenie rekreacyjne ekosystemów leśnych;
 - 16) zaleca się wprowadzenie w sąsiedztwie ulicy Podleśnej pasa zieleni towarzyszącej o funkcji izolacyjnej;
 - 17) w maksymalnym stopniu wprowadzić zieleni towarzyszącą wysoką, średnią i niską zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi, a istniejącą zieleni adaptować;
 - 18) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 19) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze gminne - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 20) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest, w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 21) wprowadza się zakaz wyrębu istniejących drzew;
 - 22) 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:** nie ustala się.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) i max. 10,5 m npt licząc od rzędnej terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi kalenicy z uwzględnieniem wyjątku określonego w **ust. 2 pkt 1 lit. d**;
 - 3) poziom posadowienia parteru nowej zabudowy - max. 0,8 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu przyziemia;
 - 4) dachy wysokie o spadku połaci od 35° do 52°, z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia, kryte dachówką ceramiczną ewentualnie materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym - matowym;
 - 5) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
 - 6) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - 7) 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 obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi gminnej dojazdowej, tj. ul. Podleśnej;
 - 2) w granicach uchwalenia planu należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności usługowej, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach terenu lub do odbiornika z zaleceniem wykorzystywania np. dla celów pożarowych lub podlewania zieleni przydomowej;
 - 5) odprowadzenie ścieków do istniejącego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z przebiegającej w ulicy Podleśnej linii kablowej niskiego napięcia (nn) wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Charzykowy Emaliernia”- w przypadku budowy obiektów o znacznym zapotrzebowaniu mocy dopuszcza się możliwość wyprowadzenia nowej linii kablowej nn z w/w stacji transformatorowej względnie budowę na przedmiotowym terenie abonenckiej (własności odbiorcy) stacji transformatorowej;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – należy dążyć do stosowania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).
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 GMINY
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy
Tadeusz Stelmach

Przewodniczący
Tadeusz Stelmach