

Uchwała Nr XXXIII/505/10

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 12 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi działek nr 238/2 i nr 240/2 we wsi Chojniczki 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 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi działek nr 238/2 i nr 240/2 we wsi Chojniczki 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 po zachodniej stronie drogi powiatowej Charzykowy – Chojniczki, przylegający bezpośrednio do północnej granicy administracyjnej miasta Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu literami **MN, U**;
- 2) teren dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczony na rysunku planu literami **KDWD**;
- 3) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **NO**.

§ 4

1. Integralną częścią planu 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) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - ściśle określone,
 - 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) strefa teletechniczna istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej SN-15 kV,
 - 6) projektowane kąty proste,
 - 7) 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) **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) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi wewnętrznej dojazdowej;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 8) **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 i usług, oznaczone na rysunku planu sym- bolami **1 MN, U, 2 MN, U, 3 MN, U, 4 MN, U, 5 MN, U** i **6 MN, U**;
 - 2) teren dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDWD**;
 - 3) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 NO**.
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,
 - b) podział na działki budowlane wyłącznie zgodnie z liniami podziału wewnętrznego tere- nów o tym samym sposobie użytkowania,
 - c) łączenie działek w celu realizacji potrzeb jednego inwestora,

- d) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
 - e) zabudowę usługową (w tym handlową) wolno stojącą wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi lub wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego;
 - f) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących, o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych i usługowych, lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - g) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**;
- 2) na terenach, o którym mowa w ust.1 pkt 1:
- a) obowiązuje zasada lokalizowania tylko jednego budynku mieszkalnego na jednej wydzielonej działce;
 - b) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi, a w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego do umożliwienia gestorowi sieci dostępu do niej;
- 3) na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1, wprowadza się zakaz:
- a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność usługowa (w tym handlowa) musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu obejmującego kilka działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów) oraz nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej na działce własnej inwestora - objekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 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 gminne - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 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) w celu zachowania istniejących warunków hydrogeologicznych zaleca się wzmożoną ostrożność w trakcie realizacji infrastruktury technicznej;
- 6) zaleca się stosowanie jedynie niezbędnych zabiegów niwelacyjnych, a warstwa gleby zdjęta w wyniku tych zabiegów winna być wykorzystana w dalszych pracach inwestycyjnych;

- 7) w celu zapewnienia właściwych walorów fizjonomicznych terenu zaleca się, aby maksymalnie stosować niską, średnią i wysoką zieleń towarzyszącą, zgodną z warunkami rodzimymi występującymi w obszarze Borów Tucholskich;
 - 8) na terenach przyległych wokół przepompowni zaleca się zastosowanie pasów zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
 - 9) należy stosować takie środki techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby nie naruszyć stosunków wodnych, także na terenach przyległych, a projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie stanowiło źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo-wodnego;
 - 10) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 11) 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 linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
 - 1) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem **ust. 2 pkt 2 ppkt b**;
 - 2) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m) z możliwością podpiwniczenia i max. 10,5 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 3) budynki gospodarcze lub gospodarczo – garażowe parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości max. 7,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 4) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,8 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) dachy wysokie o spadku połąci od 35° do 52°, z głównymi połączami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym;
 - 6) zabudowa działki nie może przekroczyć 50% jej powierzchni,
 - 7) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni działki biologicznie czynnej;
 - 8) 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, w obrębie której wszelkie zamierzenia inwestycyjne muszą być uzgadniane z gestorem sieci;
 - 2) strefa, o której mowa w pkt 1, może ulec likwidacji na odcinku, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych dojazdowych w pasach o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu, tj. 8,0 m i 10,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - 2) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych wyłącznie z wydzielonych dróg wewnętrznych dojazdowych;
 - 3) 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, a w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców;
 - 4) na terenach dróg wewnętrznych dojazdowych dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej sieci wodociągowej;
 - 6) wody opadowe z połaci dachowych winny być odprowadzane bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika i wykorzystywane np. do celów przeciwpożarowych lub do podlewania zieleni przydomowej;
 - 7) odprowadzenie ścieków do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownię projektowaną na terenie **8 NO** lub inną, której lokalizacja zostanie ustalona w projekcie technicznym poza granicami uchwalenia planu, a w przypadku wyznaczenia innej lokalizacji przepompowni dopuszcza się przeznaczenie terenu **8 NO** na powiększenie przylegającej działki budowlanej - 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, gdyż nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i zbiorników bezodpływowych;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w **ust. 13**;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – wskazane stosowanie ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie ustala się.
- 12. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:** 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.

13. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych niskiego napięcia, wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej słupowej;
- 2) lokalizacja stacji, o której mowa w pkt 1, w granicach uchwalenia planu, w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **7KDWD**, przy terenie oznaczonym symbolem **8 NO**;
- 3) zasilanie stacji, o której mowa w pkt 1, z linii kablowej średniego napięcia wykonanej jako odgałęzienie z linii głównej „PZ Karolewo”, przebiegającej przez teren opracowania;
- 4) zakłada się utrzymanie przebiegu napowietrznych linii średniego napięcia przebiegających przez obszar opracowania; ewentualna przebudowa lub skablowanie może być wykonane na warunkach gestora sieci;
- 5) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu ich obsługi, konserwacji, awarii i modernizacji.

14. 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
Tadeusz Stelmazyk

**RADA GMINY
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Stelmazyk

Uzadnienie do uchwały Nr XXXIII/505/10 z dnia 12 lutego 2010 r.

Powodem rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 238/2 i nr 240/2 we wsi Chojniczki gm. Chojnice był wniosek właściciela przedmiotowych działek, zaakceptowany przez Wójta Gminy Chojnice.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 12 września 2008 r. podjęła uchwałę Nr XVI/263/08 o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego.

W ust. 9.2 „*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 „Inne tereny działań inwestycyjnych”, dopuszcza się, poza określonymi na rysunku studium obszarami działalności inwestycyjnej, wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nowych terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejących działek budowlanych lub istniejących siedlisk rolniczych, pod warunkiem zabezpieczenia szczególnych wartości przyrodniczych i kulturowych.

Teren objęty granicami uchwalenia w/w projektu planu leży w bezpośrednim otoczeniu obszarów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wszystkie działki budowlane wyznaczone w w/w planach zostały wyniesione geodezyjnie na gruncie i częściowo zainwestowane, a wyznaczenie nowych działek pod zabudowę stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tej części wsi.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie której uzyskano zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie gruntów rolnych klasy R IIIb o powierzchni 0,65 ha na cele nierolnicze, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po wejściu w życie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227), przedstawia się projekt zmiany planu wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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.

**RADA GMINY
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Stelmuszyk