

Uchwała Nr XXXVIII/566/10
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 25 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działek nr 64/19 i nr 64/21 oraz części działki nr 64/11 we wsi Powalki 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 działek nr 64/19 i nr 64/21 oraz część działki nr 64/11 we wsi Powalki 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 64/19 i nr 64/21 oraz część działki nr 64/11, położone około 30 m na południowy wschód od drogi wojewódzkiej nr 235 i około 45 m na północny zachód od drogi powiatowej - ulicy Kłodawskiej, we [wsi](#) Powalki gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) teren leśny, oznaczony na rysunku planu literami **ZL**;
- 3) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KDX**;
- 4) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **NO**;
- 5) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDWD**.

§ 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

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) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi wewnętrznej dojazdowej lub przejścia pieszego;
- 7) **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, 2 MN, 3 MN i 4 MN**;
 - 2) teren leśny, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZL**;
 - 3) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 NO**;
 - 4) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KDX**;
 - 5) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 KDWD**.
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) podział na działki zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów wykreślonymi na rysunku planu;
 - e) łączenie działek, o których mowa w pkt d, w celu realizacji potrzeb jednego inwestora;
 - f) 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 i z przeseł prefabrykowanych;
- 3) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
- a) zabudowa terenu nie może przekroczyć 40% jego powierzchni,
 - b) wprowadza się nakaz pozostawienia na każdej działce co najmniej 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
 - c) ustala się obowiązek zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu;
- 4) teren **5 ZL**, o których mowa w ust. 1 pkt 2, pozostawia się w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach Chojnicko – Tucholskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zawarte w obowiązującym akcie prawnym dotyczącym jego utworzenia;
- 2) uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009;
- 3) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę.
- 4) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 5) gospodarkę odpadami winno się prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi – należy dążyć do upowszechnienia wśród mieszkańców selektywnej zbiórki odpadów z zaleceniem podziału na frakcję suchą i moką;
- 6) uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki ściekowej winno wyprzedzać lub być prowadzone równoległe z budową obiektów kubaturowych – tereny inwestycyjne należy włączyć do istniejących sieci inżynierskich wodno – kanalizacyjnych;
- 7) na etapie projektowania i realizacji inwestycji zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła za-

nie- czyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;

- 9) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winno się podczyć w stopniu zapewniającym spełnienie przepisów odrębnych;
 - 10) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, ograniczające negatywny wpływ na środowisko;
 - 11) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - 12) na granicy funkcji mieszkaniowej należy spełnić normy w zakresie poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi – zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych sąsiadujących z planowaną zabudową;
 - 13) zaleca się ograniczyć sztywne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, dróg dojazdowych itp. – zaleca się stosowanie powierzchni półprzepuszczalnych;
 - 14) zaleca się ograniczenie zabiegów niwelacyjnych do niezbędnego minimum;
 - 15) odległość planowanej zabudowy od ściany lasu winna zapewnić spełnienie wymogów przepisów p.poż.;
 - 16) zaleca się wprowadzenie pasów zieleni wokół planowanej przepompowni;
 - 17) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
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;
 - 2) budynki mieszkalne o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (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. 0,8 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 10,5 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6,0 m od uśrednionego poziomu terenu pod budynkiem do najwyższego punktu kalenicy;
 - 7) dachy wysokie z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym i jednakowym kącie ich nachylenia od 35° do 52°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym;
 - 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: zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 1 lit d i lit e.
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 przejścia pieszego **7 KDX** w pasie o szerokości 2,5 m;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej dojazdowej **8 KDWD** w pasie o zmiennej szerokości zgodnej z rysunkiem planu (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m lub pieszo – jezdnia o szerokości min. 5,0 m);
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek z bezpośrednio przylegającej do nich drogi wewnętrznej dojazdowej **8 KDWD**;
 - 4) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zaspokajającej potrzeby użytkowników stałych i okresowych - należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - 5) na terenach komunikacji dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej, na której należy wykonać niezbędne urządzenia dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego;
 - 7) wody opadowe z połaci dachowych winno się odprowadzać do gruntu w granicach własnej działki lub gromadzić w zbiornikach w celu późniejszego ich wykorzystania, a lokalizację zbiorników należy wskazać na etapie sporządzania projektu budowlanego – po realizacji kanalizacji deszczowej zalecane jest odprowadzenie do niej wód deszczowych;
 - 8) odprowadzenie ścieków projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach poprzez przepompownię projektowaną na terenie **6 NO** lub inną, której lokalizacja zostanie ustalona w projekcie technicznym – w przypadku wyznaczenia innej lokalizacji przepompowni dopuszcza się przeznaczenie terenu **6 NO** na powiększenie jednej z przylegających działek budowlanych;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej słupowej:
 - a) lokalizacja stacji w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **8 KDWD**,
 - b) zasilanie stacji z linii kablowej średniego napięcia wykonanej jako odgałęzienie z linii głównej „Brusy”;
 - 10) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych –wskazane jest stosowanie do celów grzewczych paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych 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

Tadeusz Stelmach
Tadeusz Stelmach

Uzadnienie do uchwały Nr XXXVIII/566/10 z dnia 25 czerwca 2010 r.

Powodem rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową działek nr 64/19 i nr 64/21 we wsi Powalki gm. Chojnice był wniosek właściciela przedmiotowych działek, zaakceptowany przez Wójta Gminy Chojnice.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 06 lutego 2008 r. podjęła uchwałę Nr XII/190/08 o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego.

W wyniku uzgodnień i konieczności powiększenia obszaru opracowania terenu o narożnik działki nr 64/11, po notarialnym wyrażeniu zgody właścicieli działki nr 64/11, Rada Gminy w Chojnicach w dniu 27 listopada 2009 r. podjęła uchwałę Nr XXX/464/09 zmieniającą wcześniejszą w tym zakresie.

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 terenów zainwestowanych (z dopuszczeniem uzupełnienia i rehabilitacji zabudowy) oraz terenów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie nowych działek pod zabudowę stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy mieszkaniowej w tej części wsi.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po wejściu 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), przedstawiono do uchwalenia projekt 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 Stelmach