

Uchwała Nr VII/52/2011
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 30 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi działki nr 404
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, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i nr 155, poz. 1043) 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 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675), 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,

Rada Gminy
uchwała:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi działki nr 404 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 działki nr 404 położony na północny wschód od drogi powiatowej Chojnice – Funka, we wschodniej części wsi Charzykowy gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu literami **MNU**;
- 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 zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**.

§ 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 obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
 - 3) maksymalne nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 4) linie wymiarowe.

§ 5

Ileokroć 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 projektowanego budynku od linii rozgraniczających przylegających dróg i przejścia pieszego;
- 6) **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;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 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 symbolami **1 MNU** i **2 MNU**;
 - 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 zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KDZ**.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
na terenach **1 MNU** i **2 MNU**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą,
 - b) zabudowę usługową (w tym handlową) wolno stojącą lub wprowadzenie funkcji usługowej do budynku mieszkalnego;
 - c) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) lub gospodarczo – garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych i usługowych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 4**;
 - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
 - f) podział na max. 7 działek budowlanych o powierzchni min. 900 m² z uwzględnieniem kątów prostych, zgodnie z rysunkiem planu, na którym wyznaczono orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania;
- 2) wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych, w tym szczególnie z elementów prefabrykowanych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem należy przestrzegać przepisów zawartych w rozporządzeniu Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545);
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach obszaru objętego planem musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000, a więc nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt znajdujących się w granicach przedmiotowego terenu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 1-3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;
- 5) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 6) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach – należy dążyć do objęcia wszystkich mieszkańców zorganizowanym systemem zbierania odpadów komunalnych oraz dążyć do upowszechnienia selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców z zaleceniem podziału na frakcje suchą i moką;
- 7) należy stosować nawierzchnie przepuszczalne (gruntowe) i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych;
- 8) na etapie projektu budowlanego dla planowanej zabudowy zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;

- 9) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
 - 10) zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych oraz innych rozwiązań technicznych zapobiegających przekroczeniu standardów akustycznych;
 - 11) w zakresie robót kubaturowych zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum;
 - 12) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę;
 - 13) zabudowa nie może cechować się agresywną formą i kolorystyką, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie – w kolorach naturalnej cegły (zakaz stosowania kolorów jaskrawoczerwonych) lub brązowym matowym;
 - 14) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
 - 15) miejsca postoju i konserwacji maszyn budowlanych, urządzeń związanych z realizacją zapisów planu, obsługą inwestycji itp., nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
 - 16) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
 - 17) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków 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:**
przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowi teren drogi publicznej zbiorczej **5 KDZ**, 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 maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacje nadziemne (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, gospodarczo – garażowe i garaże parterowe 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. 0,6 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu;
 - 5) dachy wysokie z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia od 35° do 52°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym;
 - 6) architektura projektowanych garaży, budynków gospodarczych, gospodarczo – garażowych i usługowych musi harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych;
 - 7) zaleca się stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno,
 - 8) zabudowa działki nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;

- 9) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 50% powierzchni działki biologicznie czynnej.
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 ust. 2 pkt 1 lit. f.
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 **3 KDX** w pasie o szerokości 3,0 m;
 - 2) ustala się linie rozgraniczające dróg w pasach o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu:
 - a) 10,0 m drogi wewnętrznej dojazdowej **4 KDWD**, zakończonej placem do zawracania o wymiarach 20,0m x 20,0 m, (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m),
 - b) 30,0 m drogi publicznej zbiorczej **5 KDZ**, przeznaczonej docelowo dla realizacji celów publicznych jako obejścia wsi Charzykowy w ciągu drogi publicznej;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych wyłącznie z drogi wewnętrznej dojazdowej **4 KDWD**;
 - 4) 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;
 - 5) na terenach przejścia pieszego oraz dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej;
 - 7) odprowadzenie ścieków wyłącznie do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
 - 8) nie zanieczyszczone wody opadowe z połaci dachowych mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu w granicach terenu lub gromadzone w zbiornikach w celu późniejszego ich wykorzystania – wówczas należy wskazać lokalizację zbiorników na etapie sporządzania projektu budowlanego;
 - 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenów z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej z projektowanej stacji transformatorowej,
 - b) lokalizacja projektowanej stacji poza północno - zachodnią granicą opracowania planu,
 - c) linię kablową niskiego napięcia prowadzić poprzez złącza kablowo - pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi,
 - d) dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drodze wewnętrznej pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno - prawnych dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) w przypadku nie uregulowania spraw formalno - prawnych na ułożenie sieci kablowej niskiego napięcia i zabudowę złączy kablowo - pomiarowych w drodze wewnętrznej, alternatywnie złącza i szafki pomiarowe należy zabudować w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z których należy wyprowadzić zalicznikowo linie niskiego napięcia do poszczególnych projektowanych budynków;

- 10) realizacja sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe), a planowane wykorzystanie terenu nie może powodować pogorszenia warunków aerosanitarnych w granicach obszaru objętego planem.
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 Leszczyński
Tadeusz Leszczyński

Radca Prawny

m. Stankiewicz

Uzasadnienie do uchwały Nr VII/52/2011 z dnia 30 marca 2011 r.

Działka nr 404, położona we wsi Charzykowy gm. Chojnice, stanowi własność prywatną. Są to grunty rolne klas R V i R VI o łącznej powierzchni 1,04 ha.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 26 marca 2010 r. podjęła uchwałę Nr XXXIV/521/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

Charzykowy są ośrodkiem wielofunkcyjnym o znaczeniu ponadregionalnym w zakresie turystyki, sportów wodnych i wypoczynku, a także dynamicznie rozwijającym się osiedlem podmiejskim. 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 wraz ze zmianami, wskazane są jako wieś silnie powiązana z miastem poprzez funkcję sypialnianą.

Teren objęty granicami obszaru objętego planem znajduje się w terenach wskazanych w w/w „*Studium*” jako zainwestowane (z dopuszczeniem uzupełnienia i rehabilitacji zabudowy), co pokazano na wyrysie ze studium zamieszczonym na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

Leży on w bezpośrednim otoczeniu obszarów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej i usług. Wyznaczenie nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi stanowi uzupełnienie i kontynuację zabudowy w tej części wsi.

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.