

Uchwała Nr XVII/205/2011
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi we wsi Granowo gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 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, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i Nr 155, poz. 1043 i z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) 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 z późn. zm.), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy CHOJNICE”,

Rada Gminy uchwała,
co następuje:

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi we wsi Granowo 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 działek nr nr 48/1÷8, 51/2÷9 i części działki nr 51/1 obręb Granowo gm. Chojnice, położony na wschód od drogi powiatowej Charzykowy – Nowa Cerkiew – Lichnowy, w północno – zachodniej części wsi Granowo gm. Chojnice.

§ 3

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu literami **MNU**;
- 2) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDWD**;
- 3) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **TK**.

§ 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 nieprzekraczalne linie 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) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczających przylegających dróg;
- 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 drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDWD**;
 - 3) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 TK**.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
na terenach **1 MNU** i **2 MNU**, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną 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 1**;
 - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
 - f) podział na działki budowlane zgodnie z liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania wykreślonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem kątów prostych i symbolu koniecznego połączenia części działek w obrębie jednej nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - g) łączenie działek, o których mowa w lit. f, w celu realizacji potrzeb jednego inwestora z jednoczesną rezygnacją z wyznaczania granic pomiędzy łączonymi działkami;
- 2) wprowadza się zakaz:
- a) lokalizowania garaży blaszanych,
 - b) budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wykreślonych na rysunku planu.

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, 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 - obiekty 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) 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 mokrą;
- 3) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczone 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 obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę.
- 6) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
- 7) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) ochronie należy poddać istniejącą zieleń wysoką.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- w granicach obszaru objętego planem ustanawia się strefę ochrony ekspozycji zespołu ruralistycznego wsi Granowo, w której:

- 1) obowiązują ograniczenia intensywności zabudowy, jej gabarytów i wysokości, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w **ust. 6**;
 - 2) dopuszcza się lokalizację reklam na elewacjach budynków mieszczących usługi, związanych z prowadzoną na miejscu działalnością, o powierzchni max. 2,0 m²;
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - a) wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) reklam na ogrodzeniach;
 - 4) projektowaną zabudowę należy wkomponować w panoramę wsi.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**
- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
 - 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 30%;
 - 4) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia i max. 9,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w ich linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 5) dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m przy jednoczesnym spełnieniu warunków określonych w pkt 4 i pkt 10;
 - 6) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe i garaże parterowe o wysokości max. 7,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji w ich linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy;
 - 7) poziom posadowienia parteru budynków - max. 0,6 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku;
 - 8) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe do 50 m² powierzchni użytkowej usług i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 30 m² powyżej 50 m²;
 - 9) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) 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.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
- 1) zgodnie z **ust. 2 pkt 1 lit. f i g**,

- 2) istniejący podział geodezyjny w obrębie terenów **1 MNU** i **2 MNU** przeznacza się do likwidacji poprzez uwzględnienie symbolu koniecznego połączenia części działek w obrębie jednej nieruchomości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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 drogi wewnętrznej dojazdowej **3 KDWD**, zakończonej placem do zawracania o szerokości 20,0 m, w pasie o szerokości 10,0 m;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych wyłącznie z drogi wewnętrznej dojazdowej **3 KDWD**, z wyjątkiem działki oznaczonej numerem „1”, dla której ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegającej do niej drogi powiatowej;
- 3) na terenach dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej wraz z zabezpieczeniem w sytuacjach kryzysowych;
- 5) odprowadzenie ścieków do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez przepompownię projektowaną na terenie **4 TK**, a w przypadku odprowadzenia ścieków bez konieczności lokalizacji przepompowni na terenie **4 TK**, dopuszcza się przeznaczenie terenu **4 TK** na powiększenie przylegającej działki budowlanej, oznaczonej numerem „11”;
- 6) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania, lub do odbiornika;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenu z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Granowo”, po jej przebudowie na stację w gabarycie 400 kVA i wymianie transformatora na większą jednostkę,
 - b) linię kablową niskiego napięcia prowadzić po terenach dróg publicznych poprzez złącza kablowo-pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi,
 - c) dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drodze wewnętrznej pod warunkiem wyprzedzającego uregulowania spraw formalno-prawnych przez właściciela lub właścicieli drogi wewnętrznej z gestorem sieci dla ułożenia i eksploatacji sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) w przypadku braku możliwości 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 jednym miejscu, w liniach rozgraniczających drogi publicznej, z których należy wyprowadzić zalicznikowe linie niskiego napięcia do poszczególnych projektowanych budynków, obsługiwanych z terenu **3KDWD**,
 - e) dopuszcza się wykorzystanie, w ramach jej możliwości technicznych, istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 8) realizacja sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy


Tadeusz Leszczyński


Rada Prawny
Pry Edward Meyer

Uzasadnienie do uchwały Nr XVII/205/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r.

Teren działek nr nr 48/1÷8, 51/2÷9 i części działki nr 51/1 obręb Granowo gm. Chojnice, położony na wschód od drogi powiatowej Charzykowy – Nowa Cerkiew – Lichnowy, w północno – zachodniej części wsi Granowo gm. Chojnice, stanowi własność prywatną. Są to grunty rolne klasy R IIIa o powierzchni 1,6975 ha.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 30 marca 2011 r. podjęła uchwałę Nr VII/54/2011 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami zmian – aktualizacji „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice*”, uchwalonej uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r., leży w obszarach z obowiązującymi planami, w tym także obejmującymi miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania, o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w trakcie której uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klasy R IIIa o powierzchni 1,6975 ha na cele nierolnicze, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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 z późn. zm.), przedstawia się 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.