



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 stycznia 2013 r.

Poz. 149

UCHWAŁA NR XXVIII/342/2012 RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni i usług działki nr 61 obręb Kłodawa we wsi Powalki gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) 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 brak naruszenia ustaleń „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 uchwala, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni i usług działki nr 61 obręb Kłodawa 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 teren działki nr 61 obręb Kłodawa, położonej we wsi Powalki gm. Chojnice, w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkiej nr 235 Chojnice - Korne i gminnej, tj. ulicy Parkowej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zieleni i wody stojącej, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, WS** ;
- 2) teren zieleni i usług, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, 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 obszaru objętego planem,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiary.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały i na załączniku Nr 1 do 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 literami określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 9) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą, o ile nie są sprzeczne z ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zieleni i wody stojącej, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, WS** (pow. 0,8 ha);
- 2) teren zieleni i usług, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, U** (pow. 0,15 ha).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie **ZP, WS**, o którym mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) wprowadza się zakaz budowy obiektów kubaturowych,
 - b) ustala się utrzymanie przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia z uwzględnieniem zapisu **ust. 10 pkt 5 lit. b**;
- 2) na terenie **ZP, U**, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:
 - a) dopuszcza się:
 - budowę 1 budynku usługowego;

- usługi kultury nieuciążliwe dla mieszkalnictwa (np. izba regionalna) z możliwością wydzielenia w budynku usługowym pomieszczeń, w których będą prowadzone usługi handlowe lub małej gastronomii, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- lokalizację reklamy na elewacji budynku, związanej z prowadzoną na miejscu działalnością, o powierzchni max. 2,0 m²;

b) wprowadza się zakaz lokalizacji:

- wolno stojących nośników reklamowych,
- ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych;

3) na terenach **ZP, WS** i **ZP, U**, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:

a) istniejącą zabudowę przeznacza się do rozbiórki;

b) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;

c) wprowadza się nakaz pozostawienia istniejącego oczka wodnego, rowu melioracyjnego i rurociągu drenarskiego bez zmiany sposobu ich użytkowania z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód – dopuszcza się przebudowę istniejących rurociągów drenarskich oraz rowu melioracyjnego w zakresie umożliwiającym kompleksowe funkcjonowanie systemów drenarskich, a tym samym zachowanie istniejących warunków wilgotnościowych w granicach obszaru objętego planem;

d) ustala się obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych z uwzględnieniem **ust. 3 pkt 3** ;

e) dopuszcza się:

- zagospodarowanie terenu związane z rekreacją i wypoczynkiem (m. in. place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe oraz inne towarzyszące);
- elementy małej architektury i oświetlenia dostosowane do charakteru terenu i pełnionych funkcji;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) 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 obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009 oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 1-3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

2) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach;

3) ochronie należy poddać istniejącą zieleń wysoką:

a) na terenie **ZP,WS** wprowadza się zakaz wycinki drzew, z wyjątkiem związanej z ochroną i pielęgnacją drzewostanu;

b) na terenie **ZP,U** wycinkę drzew związaną z realizacją zabudowy należy ograniczyć do niezbędnego minimum i dokonać po uzyskaniu zezwolenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

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) zabudowę 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) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 8) 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: 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 terenu **ZP, U** – 0,2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu **ZP, U** biologicznie czynnej – 70%;
- 3) powierzchnia zabudowy terenu **ZP, U** nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 4) zabudowa o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia i max. 9,0 m;
- 5) dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 0,9 m przy jednoczesnym spełnieniu warunków określonych w pkt 4 i pkt 9;
- 6) poziom posadowienia parteru budynku - max. 0,6 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku;
- 7) na terenie **ZP, U** należy przewidzieć miejsca postojowe 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 - do tej ilości można wliczyć miejsca postojowe zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie granicy obszaru objętego planem na terenie działki nr 40;
- 8) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dach wysoki z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia od 35° do 52°, kryty dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym, z dopuszczeniem trzciny i gontu.

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: nie nastąpi scalanie i podział nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z **ust. 2 pkt 1**.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przylegającej drogi gminnej, tj. ulicy Parkowej, powiązanej z drogą wojewódzką nr 235;
- 2) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej wraz z zabezpieczeniem w sytuacjach kryzysowych;
- 3) odprowadzenie ścieków do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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;

- 5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Powalki Wieś” - linię doprowadzić do złącza kablowo-pomiarowego, zabudowanego na terenie ogólnodostępnym przy granicy ogrodzenia działki,
 - b) należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii, o której mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. b**, w celu jej obsługi, konserwacji, modernizacji i usuwania awarii, a ewentualna przebudowa lub skablowanie linii może być wykonane wyłącznie na wniosek inwestora na warunkach gestora sieci;
- 6) realizacja sieci telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (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 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Leszczyński

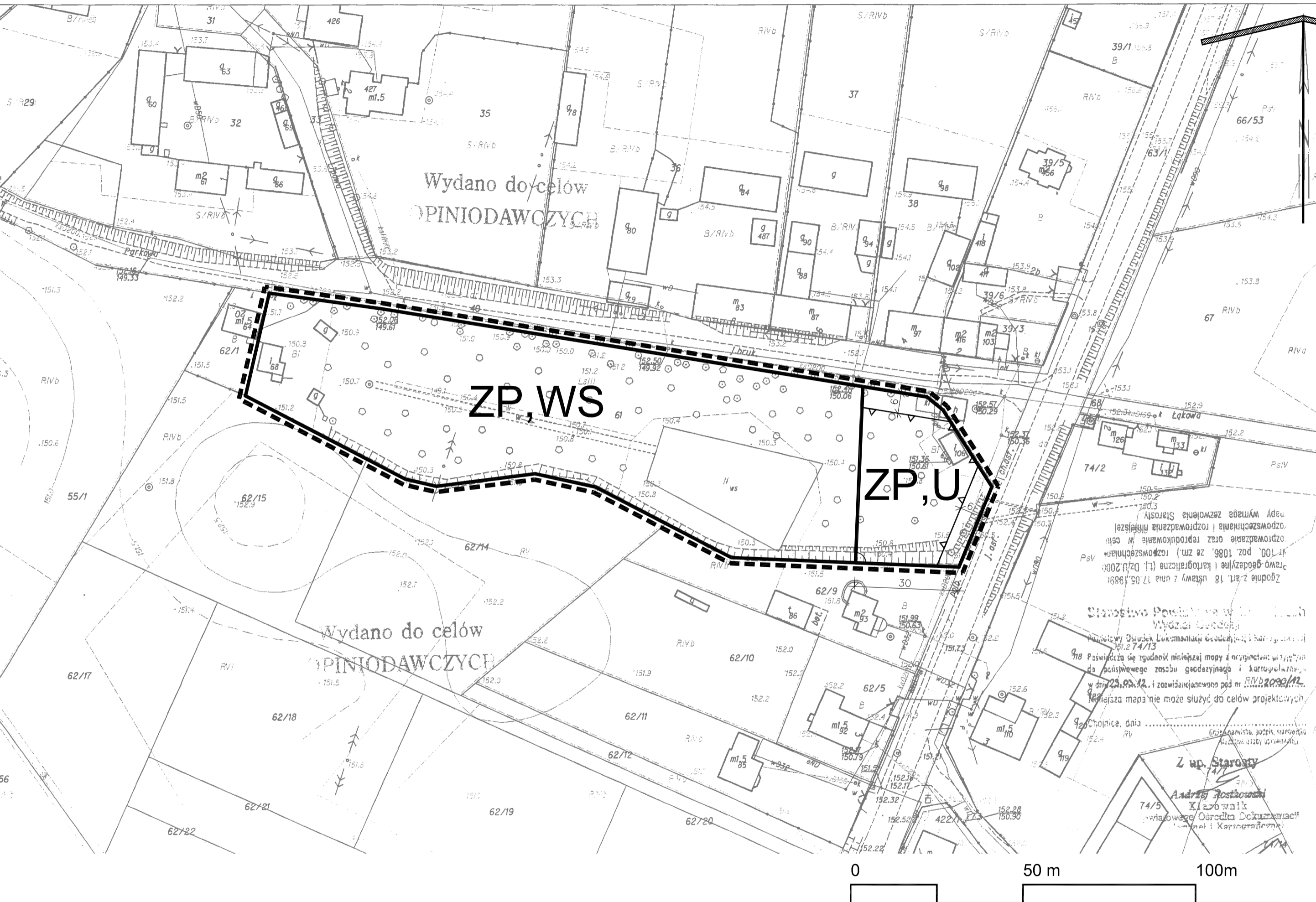
Województwo: pomorskie
Powiat: chojnicki
Jednostka ewidencyjna: Chojnice - G 220203_2
Obręb: Kłodawa 0009
Działka: 61

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZIELENI I USŁUG DZIAŁKI NR 61 OBRĘB KŁODAWA

RYSUNEK PLANU

1:1000

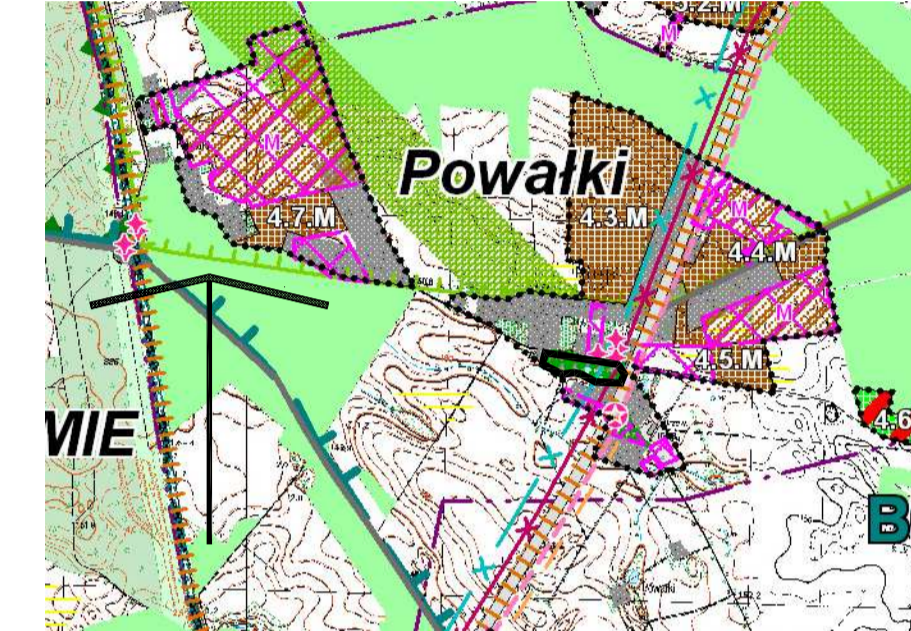
WYRYS Z MAPY ZASADNICZEJ
SKALA 1:1000



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZIELENI I WODY STOJĄCEJ
- TEREN ZIELENI I USŁUG
- WYMIARY
- PROJEKTOWANY KĄT PROSTY

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
 - obszary zabudowane i zainwestowane
 - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu**
- M - zabudowa mieszkaniowa
- US - zabudowa usług sportu
- 5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**
- obiekty i zespoły obiektów o wartościach historycznych, kulturowych - proponowane do ochrony:
 - I poziom ochrony
 - II poziom ochrony
 - zieleni historyczna, zabytkowa - dworskie parki i dawne cmentarze - do zachowania i ochrony

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXVIII/342/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 listopada 2012 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/342/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni i usług działki nr 61 obręb Kłodawa we wsi Powalki gm. Chojnice.

W terminie do 14 dni po okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (11 września 2012 r. do 09 października 2012 r.), tj. w dniu 16 października 2012 r. **wniesiono pisemne uwagi**, które **nie zostały uwzględnione** przez Wójta Gminy Chojnice:

- 1) uwaga dotycząca skreślenia zakazu lokalizacji ogrodzeń pełnych na terenie ZP, U - z uwagi na położenie w wyjątkowo atrakcyjnym przyrodniczo i kulturowo terenie, stanowiącym pozostałość dawnego parku dworskiego z dębem szypułkowym w wieku około 130 lat, położonym w Obszarze Natura 2000 „Bory Tucholskie”, tj. obszarze specjalnej ochrony ptaków (OSO), utworzonym zgodnie z zaleceniami Dyrektywy Ptasiej (79/409/EWG), w sąsiedztwie obiektów zabytkowych wpisanych do ewidencji zabytków, w którym budowa ogrodzenia pełnego nie znajduje uzasadnienia;
- 2) uwagi dotyczące zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni terenu ZP, U biologicznie czynnej do 60% i zwiększenia powierzchni zabudowy terenu ZP, U do 15% - ze względu na to, że ustalone w projekcie planu wskaźniki biorą pod uwagę planowane zamierzenie Rady Sołeckiej Sołectwa Powalki zgłoszone do wniosku o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzupełnionego o koncepcję architektoniczną budynku Izby Regionalnej, ponadto procedura opracowania planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647) wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, a w uzasadnieniu do wydanej zgody Marszałek powołał się na przedłożoną dokumentację zgodnie z którą, na cele inwestycyjne będzie przeznaczony jedynie niewielki fragment terenu, a inwestycja w niewielkim stopniu związana będzie z wycinką istniejącego drzewostanu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach: **w/w uwagi pozostają nieuwzględnione** .

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/342/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 29 listopada 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni i usług działki nr 61 obręb Kłodawa we wsi Powalki gm. Chojnice.

Realizacja zamierzenia inwestycyjnego określonego w projekcie miejscowego planu wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Leszczyński