



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 11 kwietnia 2012 r.

Poz. 1358

UCHWAŁA NR XVIII/215/2012 RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 13 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 233/3 i nr 237 oraz części działek nr 235 i nr 236 we wsi Chojniczki gm. Chojnice dla działki nr 373.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 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 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 uchwała:

§ 1. Zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 233/3 i nr 237 oraz części działek nr 235 i nr 236 we wsi Chojniczki gm. Chojnice, uchwalonym uchwałą Nr IX/102/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 8 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 102, poz. 1815 z dnia 01 września 2003 r.), dla działki nr 373, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej zmianą.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. Zmiana obejmuje działkę nr 373, położoną bezpośrednio przy drodze publicznej, tj. działce nr 375.

§ 3. Przedmiotem ustaleń zmiany są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku zmiany literami **MNU** ; teren usług, oznaczony na rysunku zmiany literą **U** ; teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku zmiany literami **KDY** .

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 zmianą,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) linie wymiarowe.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany w planie miejscowym określone w Rozdziale 2 uchwały; **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy; **rysunku zmiany** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany w planie miejscowym na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały; **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony literami określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu; **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych; **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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku zmiany literami **MNU** ; teren usług, oznaczony na rysunku zmiany literą **U** ; teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku zmiany literami **KDY** .

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie **MNU** , o którym mowa w ust. 1 pkt 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 1** ; realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem; podział na max. 4 działki budowlane o powierzchni min. 1400 m² każda;
- 2) na terenie **MNU** , o którym mowa w ust. 1 pkt 1, wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;
- 3) na terenie **MNU** , o którym mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się obowiązek zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wykreślonej na rysunku zmiany; teren **U** , o którym mowa w ust. 1 pkt 2, przeznacza się na powiększenie działki usługowej nr 374 lub powiększenie działek wydzielonych z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **MNU** , o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

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 moką;
- 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; budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę.
- 5) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
- 6) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; zaleca się, przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych, zebrać wierzchnią warstwę gleby, odpowiednio zabezpieczyć i przeznaczyć do wykorzystania w trakcie urządzania terenów zielonych, natomiast piasek z dołów fundamentowych, jeżeli będzie się nadawał do celów budowlanych, powinien być wykorzystany lokalnie dla potrzeb prowadzonych przez miejscową ludność inwestycji; w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu należy przestrzegać odpowiednich przepisów odrębnych;
- 7) zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej przy ciągach komunikacyjnych, oraz innych rozwiązań technicznych, zapobiegających przekroczeniu standardów akustycznych;
- 8) w zakresie robót kubaturowych zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum;
- 9) należy zachować istniejącą zieleń, zaś w przypadku nowo wprowadzanej dążyć do tego, aby była ona zgodna z rodzimym siedliskiem; należy stosować nawierzchnie przepuszczalne (gruntowe) i półprzepuszczalne do utwardzenia dróg wewnętrznych, miejsc postojowych oraz ciągów pieszych; zaleca się, aby podczas budowy mediów infrastruktury technicznej wskazana była ostrożność przy stosowaniu środków chemicznych, materiałów ropopochodnych itp., które mogą doprowadzić do degradacji gleb i wód gruntowych.

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 – 0,9; minimalna intensywność zabudowy – 0,08; minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 30%; 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. 12,0 m npt licząc od średniej rzędnej terenu na długości elewacji

w ich linii zabudowy do górnej krawędzi kalenicy; 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; poziom posadowienia parteru budynków - max. 1,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrębie rzutu budynku;

- 2) 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;
- 3) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem zmiany; w przypadku przeznaczenia terenu U, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, na powiększenie działki usługowej nr 374, dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy z działką nr 374;
- 4) dachy wysokie o preferowanym spadku połąci od 45o do 50o na budynkach parterowych, zaś na budynkach wyższych niż parterowe dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia dachu dostosowując go do bryły budynku i programu użytkowego, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym – 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: 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 ciągu pieszo - jezdno **KDY** w pasie o szerokości 5,0 m; ustala się obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych z drogi publicznej dojazdowej (działki nr 375) lub ciągu pieszo - jezdno **KDY** ; na terenie **KDY** dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością gromadzenia ich w zbiornikach w celu późniejszego wykorzystania, lub do odbiornika;
 - 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie terenu z istniejącej linii kablowej niskiego napięcia nn, po jej rozbudowie, w przypadku zapotrzebowania mocy przez projektowane budynki przekraczające możliwości zasilenia z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej nn dopuszcza się możliwość zasilenia terenu z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego zmianą;
 - 5) realizacja sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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 porządkowe i końcowe**

§ 7. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 233/3 i nr 237 oraz części działek nr 235 i nr 236 we wsi Chojniczki gm. Chojnice, uchwalonym uchwałą Nr IX/102/2003 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 8 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 102, poz. 1815 z dnia 01 września 2003 r.), dla części terenu o symbolu **12 UM**, w granicach określonych na rysunku zmiany, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 9. 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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/215/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 13 marca 2012 r.

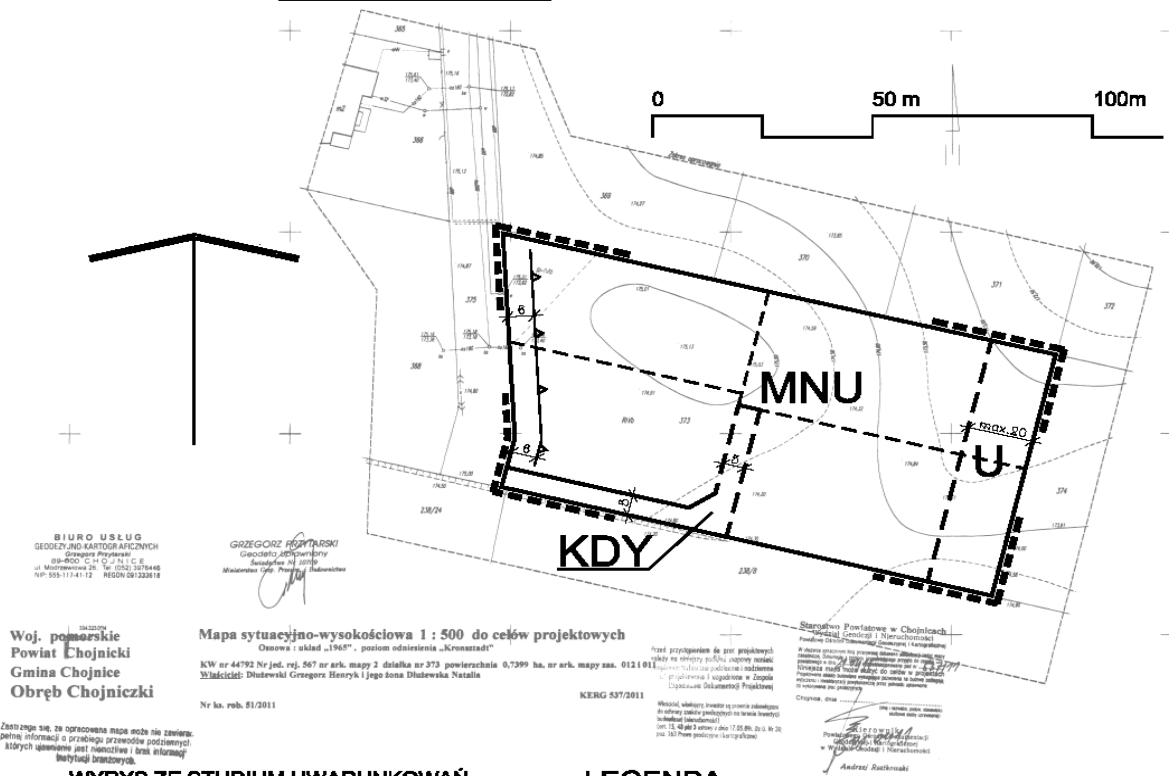
Załącznik nr 1

CHOJNICZKI gm. CHOJNICE

ZMIANA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I USŁUGI DZIAŁEK NR 233/3 I NR 237 ORAZ CZĘŚCI DZIAŁEK NR 235 I NR 236 DLA DZIAŁKI NR 373

RYSUNEK ZMIANY

1:1000



BIURO USŁUG
GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNYCH
Liniowego Przemysłu
ul. Mroczkowska 20, Tel. 022 3275448
NIP: 555-113-41-12 REGON: 091323818

GRZEGORZ RYSZKARSKI
Geodeta, uprawniony
Sądowo, w zakresie
Miarostwa (126, Przemysł, Budownictwo)

Woj. pomorskie
Powiat Chojnicki
Gmina Chojnice
Obręb Chojniczki

Mapa sytuacyjno-wysokościowa 1 : 500 do celów projektowych

Osnowa: układ „1945” - poziom odniesienia „Kowarski”
KW nr 44792 Nr jed. rej. 567 ar ark. mapy 2 działka nr 373 powierzchnia 0,7399 ha, ar ark. mapy sta. 0121 011
Właściciel: Działekowi Grzegorz Henryk i Jona Jona Działekowa Natalia

Nr ka. reb. 51/2011

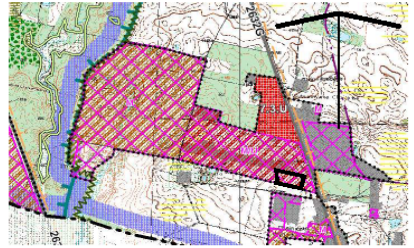
KERG 437/2011

Wzrost przygotowane do projektu
zgodnie ze skrajnymi granicami osnowy
projektu. Wzrosty podłoża ustalono
z pomiarów i zgodnie z Zasadą
Liniowego Dokumentacji Projektowej

Starostwo Powiatowe w Chojnicach
Powiat Chojnicki i Nieruchomości
Powiat Chojnicki - Powiatowa Komisja
Planowania Przestrzennego i Urbanistyczne
Załącznik nr 1 do uchwały nr 13/12/12
Rady Gminy w Chojnicach z dnia 13/03/12
dot. zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenów pod zabudowę
mieszkaniową i usługową w obrębie
chojniczki

Załącznik nr 1 do opracowania mapy może nie zawierać
pełnej informacji o przebiegu przewidywanych
liniach granicznych i linii informacyjnych
dotyczyliście

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
- GRANICE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU - ORIENTACYJNE
- MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- TEREN USŁUG
- TEREN CIĄGU PIESZO - JEZDNEGO
- LINIE WYMIAROWE

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ
- 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
 - U - zabudowa usługowa
- Obszary z obowiązującymi planami
 - tereny zabudowy mieszkaniowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XVIII/215/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 13 marca 2012 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/215/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 13 marca 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 233/3 i nr 237 oraz części działek nr 235 i nr 236 we wsi Chojniczki gm. Chojnice dla działki nr 373.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **23 listopada 2011 r. do 21 grudnia 2011 r.** oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia **04 stycznia 2012 r.**, **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/215/2012
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 13 marca 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 zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działek nr 233/3 i nr 237 oraz części działek nr 235 i nr 236 we wsi Chojniczki gm. Chojnice dla działki nr 373.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie zmiany w miejscowym planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów określonych w projekcie zmiany w miejscowym planie należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady
Gminy

Tadeusz Leszczyński