

ZARZĄD GMINY W CHOJNICACH

Uchwała Nr XII/195/2000

Rada Gminy w Chojnicach

z dnia 21 marca 2000 roku

w sprawie uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dotyczącego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

MIEJSCOWY PLAN

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU

POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I USŁUGI PRZY ULICY ŻWIROWEJ

uchwała:

WE WSI CHARZYKOWY GM. CHOJNICE

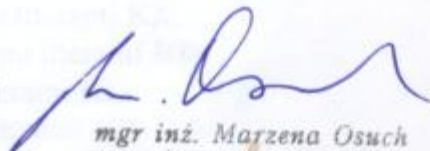
Uchwała
Przewodniczący

Tekst planu

Publikacja w Dzienniku Urzędowym
Województwa Pomorskiego Nr 55,
poz. 347, z dnia 05.06.2000r.

PROJEKTANT:

mgr inż. Marzena OSUCH



mgr inż. Marzena Osuch
uprawniona przez Min. GP i B
w zakresie projektowania
w planowaniu przestrzennym
nr ewid. 1287/92

Pracownia Projektowa Osuch • Marzena i Gustaw Osuch

39-600 CHOJNICE ul. 3-go Maja 2/1 • NIP 555-117-38-74 • tel./fax (0-52)3967142 • Chojnice, marzec 2000 r.

Uchwała Nr XII/195/2000

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 24 marca 2000 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ulicy Żwirowej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 zm. Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126) oraz art. 26, art. 18 ust. 3 w związku z art. 7-12, art. 18-25 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

Rada Gminy uchwała:

- § 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ulicy Żwirowej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, zwany dalej planem.

Rozdział I

Przepisy ogólne

- § 2. Plan obejmuje obszar położony na południe od ulicy Żwirowej i na południowy zachód od drogi łączącej Chojnice z miejscowością Swornegacie, we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

- § 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu literą **M**;
- 3) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu literami **UM**;
- 4) tereny zieleni z przejściami pieszymi, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, KX**;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu literami **EE**;
- 6) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu literami **WZ**;
- 7) teren zalesiony, oznaczony na rysunku planu literami **ZL**;
- 8) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **KX**;
- 9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KD**;
- 10) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KL**;
- 11) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KZ**.

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

2. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - , ściśle określone (podział na działki);

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określające minimalną odległość projektowanych obiektów od linii rozgraniczających dróg.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

- § 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN i 5 MN**.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **6 M i 7 M**.
3. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **8 UM, 9 UM i 10 UM**.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) realizację budynków mieszkalnych wolno stojących;
 - 2) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących, których architektura musi być dostosowana do architektury budynków mieszkalnych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, tworzących z nimi jednolitą bryłę architektoniczną;
 - 3) wydzielenie w budynkach mieszkalnych pomieszczeń handlowych lub o innym profilu usług nieuciążliwych dla mieszkalnictwa, z działalnością usługową prowadzoną jedynie wewnątrz budynku mieszkalnego.
5. Na terenach, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się w zależności od potrzeb:
 - 1) realizację zespołu niskich budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
 - 2) usługi wbudowane nieuciążliwe dla mieszkańców;
 - 3) przeznaczenie terenu dla potrzeb jednego inwestora;
 - 4) podział terenu na max. 4 działki o szerokości min. 30 m:
 - a) linie podziału wewnętrznego terenu **6 M** muszą być prostopadłe do południowo - zachodniej granicy terenu,
 - b) linie podziału wewnętrznego terenu **7 M** muszą być w 90% równoległe do południowej granicy terenu;
 - 5) realizację na wydzielonych działkach budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwzględnieniem ustaleń dla terenów, o których mowa w ust. 1. oraz zawartych w ust. 8 pkt 2.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 3, dopuszcza się w zależności od potrzeb:
 - 1) realizację obiektów usługowych, w tym budynków użyteczności publicznej;
 - 2) łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej w jednym obiekcie;
 - 3) podział terenu na działki o powierzchni min. 1000 m² - linie podziału wewnętrznego terenu muszą spełniać zasady określone na rysunku planu;
 - 4) realizację na wydzielonych działkach wyłącznie obiektów usługowych, o których mowa w pkt-cie 1.
7. Działalność usługowa prowadzona na terenach, o których mowa w ust. 3, musi spełniać wymóg zastosowania technologii umożliwiającej zachowanie poza granicami zewnętrznymi działki norm prawnych wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej w zakresie emisji zanieczyszczeń pyłowych, gazowych oraz hałasu i innych odmian fal, których spełnienie należy udokumentować.
8. Na terenach, określonych w ust. 1, nakazuje się:
 - 1) pozostawić co najmniej 60% powierzchni działki ekologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej;
 - 2) przewidzieć na terenie każdej działki co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo.
9. Na terenach określonych w ust. 2:
 - 1) nakazuje się w przypadku realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 5 pkt 1, przewidzieć garaże w ilości nie mniejszej niż liczba mieszkań oraz miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo także w ilości nie mniejszej niż liczba mieszkań;
 - 2) zobowiązuje się inwestora lub inwestorów do przeprowadzenia niezbędnych prac niwelacyjnych terenu, zabezpieczenia zboczy skarp przed osuwaniem się oraz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpy;
 - 3) z uwagi na konieczność posadowienia fundamentów budynków wyłącznie na gruncie rodzimym, niezbędne jest badanie techniczne gruntu w obrębie projektowanych budynków w celu uściślenia miąższości gruntów nasypowych.
10. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ust. 2 i ust. 3, nakazuje się:
 - 1) w maksymalnym stopniu pozostawić istniejącą zieleń oraz wprowadzić nową - przy projektowaniu nasadzeń należy uwzględnić istniejące i projektowane przebiegi sieci uzbrojenia terenu;
 - 2) wyznaczyć miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością łatwego ich opróżniania i wywozu w miejsce wskazane przez władze gminne.
11. Formę budynków, na terenach określonych w ust. 1, ust. 2 i ust. 3, należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:
 - 1) budynki mieszkalne na terenach, o których mowa w ust. 1, o wysokości do II kondygnacji (parter + poddasze użytkowe - dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m);
 - 2) budynki mieszkalne i usługowe na terenach, o których mowa w ust. 2 i ust. 3, o wysokości do III kondygnacji;
 - 3) budynki gospodarcze parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;

- 4) dachy wyłącznie wysokie o preferowanym spadku połaci od 45° do 50°, kryte gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych;
 - 5) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych i usługowych - max. 1,0 m powyżej średniej wysokości terenu;
 - 6) wygląd projektowanych budynków musi charakteryzować się wyjątkową dbałością o estetykę - nowo projektowana zabudowa powinna tworzyć urbanistyczną i architektoniczną całość uwzględniającą wzorce budownictwa regionalnego;
 - 7) z uwagi na położenie terenów w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, nakłada się obowiązek zaopiniowania projektu budowlanego w fazie koncepcji z jednostkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
12. Na terenie 1 MN uwzględnia się dwie odrębne nieruchomości uzyskane w wyniku wydzielenia w trakcie opracowania planu nowych działek (z działek nr 389/13 i nr 389/14), przeznaczone dla realizacji potrzeb dwóch właścicieli, obejmujące:
- 1) działki nr 389/15 i nr 389/16, na których projektuje się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oznaczonego numerem „4”;
 - 2) działkę nr 386/17 zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym - dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącego budynku mieszkalnego z uwzględnieniem linii zabudowy wykreślonej na rysunku planu oraz warunków określonych w ust. 11.

§ 7. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 11 EE.

§ 8. 1. Wyznacza się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem 12 WZ.

2. Wokół istniejących ujęć wody zlokalizowanych na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustanawia się strefy ochrony bezpośredniej w odległości 10,0 m od brzegu studni.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zieleni z przejściami pieszymi, oznaczone na rysunku planu symbolami 13 ZP, KX i 14 ZP, KX.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zagospodarowanie terenu uwzględniające uwarunkowania fizjograficzne;
- 2) realizację sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie 13 ZP, KX:

- 1) dopuszcza się wszelkie formy zagospodarowania terenu związane z rekreacją i wypoczynkiem (m. in. place sportowe, górki saneczkowe, urządzenia sportowe oraz inne towarzyszące);
- 2) pozostawia się istniejący wzdłuż północnej granicy terenu dojazd do działek nr nr 389/16 i 389/17 uzyskanych w wyniku podziału działki nr 389/13 - szerokość dojazdu nie może być mniejsza niż 3,5 m.

§ 10. 1. Wyznacza się teren zalesiony, oznaczony na rysunku planu symbolem 15 ZL.

2. Dopuszcza się włączenie terenu, o którym mowa w ust. 1, w granice sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej bez prawa zabudowy i wyrębu drzew.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **16 KX**, **17 KX** i **18 KX**;
- 2) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **19 KD**, **20 KD**, **21 KD** i **22 KD**;
- 3) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **23 KL**;
- 4) przeznaczony na poszerzenie drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **24 KZ**.

2. Ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszych i dróg:

- 1) **16 KX** w pasie o szerokości 4,0 m;
- 1) **17 KX** i **18 KX** w pasach o szerokości 5,0 m;
- 2) **19 KD**, **20 KD**, **21 KD** i **22 KD** w pasach o szerokości 9,0 m i 11,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jeden chodnik szerokości 2,0 m);
- 3) **23 KL** w pasie o szerokości 12 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz obustronne chodniki szerokości 2,0 m).

3. Na terenach, określonych w ust. 1, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się tereny, o których mowa w §§ 7, 9 i 11 jako przeznaczone dla realizacji celów publicznych.

§ 13. O ile w trakcie prac ziemnych odkryty zostanie obiekt archeologiczny, należy zapewnić nadzór archeologiczny nad pracami ziemnymi w zakresie określonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. 1. Zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej.

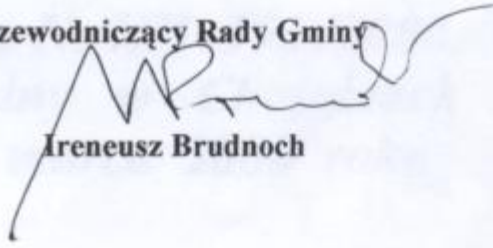
2. Odprowadzenie ścieków do projektowanego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się lokalizację przepompowni na terenie **13 ZP, KX**.
3. Pobór energii elektrycznej ze stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie **11 EE**, projektowanymi liniami kablowymi elektroenergetycznymi niskiego napięcia. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC.
4. W projektowanych obiektach należy docelowo przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).

Rozdział 3
Przepisy końcowe

- § 15. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XIV/75/91 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 września 1991 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 2, poz. 29 z dnia 30 stycznia 1992 r. z późn. zm.), w granicach uchwalenia planu określonych na rysunku planu.
- § 16. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej i rekreacji, uchwalonego uchwałą Gminnej Rady Narodowej Nr XXIII/122/88 z dnia 25 maja 1988 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 4, poz. 41 z 1990 r.), w granicach uchwalenia planu określonych na rysunku planu, z wyjątkiem wydzielenia terenu pod drogę publiczną szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, którą pozostawia się jako drogę lokalną oznaczoną symbolem 23 KL.
- § 17. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- § 18. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.
- § 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Załącznik Nr 1
Uchwała Rady Gminy
z dnia 24

Przewodniczący Rady Gminy


Ireneusz Brudnoch