

ZARZĄD GMINY W CHOJNICACH

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ I USŁUGI
OBSZARU DZIAŁEK NR 118/1, 118/2 i 118/3
W PAWŁOWIE GM. CHOJNICE**

Tekst planu

Publikacja w Dzienniku Urzędowym
Województwa Pomorskiego Nr *19*
poz. *162*, z dnia *5.03.2001*

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
89-600 CHOJNICE ul. 3-go Maja 2/1 • NIP 555-117-38-74 • tel. (0-52)3967142 • Chojnice, grudzień 2000 r.

Uchwała Nr XVII/278/2000

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 15 grudnia 2000 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi obszaru działek nr 118/1, 118/2 i 118/3 we wsi Pawłowo 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 z późn. zm.) oraz art. 26 w związku z art. 7-12, art. 18-25 i art. 27-29 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 obszaru działek nr 118/1, 118/2 i 118/3 we wsi Pawłowo gm. Chojnice, zwany dalej planem.

DZIAŁ I **PRZEPISY OGÓLNE**

- § 2. Plan obejmuje obszar działek nr 118/1, 118/2 i 118/3 położony w zachodniej części wsi Pawłowo gm. Chojnice, po północno wschodniej stronie drogi wojewódzkiej nr 240 Chojnice - Tuchola - Świecie.
- § 3. Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami MN;
 - 2) tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu literami UM;
 - 3) teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu literami ZP, KX;
 - 4) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami NO;
 - 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami KD;
 - 6) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu literami KL;
 - 7) teren drogi wojewódzkiej, oznaczony na rysunku planu literami KW.
- § 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) obowiązujące linie zabudowy usługowej i rzemieślniczej - ściśle określone;
 - 5) 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 *DZIAŁE II* 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;
 - 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicą uchwalenia;
 - 6) **podstawowym przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie w granicach uchwalenia planu - inne dopuszczalne funkcje powinny stanowić wyłącznie uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
 - 7) **granicy strefy ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć granicę zasięgu uciążliwości bądź szkodliwości dla środowiska określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska;
 - 8) **strefie ograniczonego użytkowania** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony granicą strefy ograniczonego użytkowania.

DZIAŁ II

PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział 1

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

- § 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN.
2. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 4 UM, 5 UM i 6 UM.
3. 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.
4. Na terenach określonych w ust.2, na których ustala się zabudowę usługową jako podstawowe przeznaczenie terenu, dopuszcza się w zależności od potrzeb:
- 1) podział terenów 4 UM i 5 UM na działki o powierzchni min. 3000 m² każda;
 - 2) budowę na wydzielonych działkach obiektów usługowych (w tym handlowych), produkcyjnych lub rzemieślniczych wolno stojących wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - 3) zabudowę mieszkaniową przeznaczoną dla zaspokojenia potrzeb własnych inwestora lub realizację na wydzielonych działkach wyłącznie obiektów, o których mowa w pkt-cie 2;

- 4) połączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednym obiekcie z uwzględnieniem dla pomieszczeń mieszkalnych nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu dla zabudowy mieszkaniowej;
 - 5) lokalizację budynków gospodarczych (względnie garaży) wolno stojących ewentualnie dobudowanych do budynku mieszkalnego lub obiektów usługowych, produkcyjnych i rzemieślniczych - tworzących z nimi jednolite bryły architektoniczne;
 - 6) wszelką działalność usługową (w tym handlową), produkcyjną lub rzemieślniczą spełniającą wymóg określony w ust. 5.
5. Działalność usługowa, produkcyjna lub rzemieślnicza prowadzona na terenach określonych w ust. 2 musi spełniać wymóg zastosowania technologii umożliwiającej zachowanie poza granicami zewnętrznymi działki norm prawnych wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej (uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza te granice - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania) 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.
 6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 2, wyłącznie od strony ulic dojazdowych i lokalnych - wprowadza się zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z drogi wojewódzkiej nr 240.
 7. Na terenach, określonych w ust. 1, nakazuje się:
 - 1) pozostawić co najmniej 60% powierzchni działki biologicznie 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;
 - 3) uwzględnić odpowiednie wymogi zawarte w *Rozdziale 2* uchwały.
 8. Na terenach, określonych w ust. 2, nakazuje się:
 - 1) pozostawić co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej - niezabudowanej i nieutwardzonej;
 - 2) przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 2 miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo oraz dodatkowo w ilości niezbędnej dla danego profilu usługi lub rzemiosła;
 - 3) uwzględnić odpowiednie wymogi zawarte w *Rozdziale 2* uchwały.
 9. Na terenie 3 MN nakazuje się uwzględnić strefę ograniczonego użytkowania wokół projektowanej na terenie 8 NO przepompowni ścieków, w obrębie której wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej.
- § 7. 1. Wyznacza się teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu symbolem 7 ZP, KX.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się:
 - 1) urządzenie placu zabaw dla dzieci;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 8. 1. Wyznacza się teren urządzeń odprowadzania ścieków - przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem 8 NO.

2. Ustala się granicę strefy ograniczonego użytkowania w sąsiedztwie przepompowni w promieniu min. 15,0 m od granic terenu.
3. W przypadku realizacji przepompowni poza obszarem strefa ograniczonego użytkowania, o której mowa w ust. 2, ulega zniesieniu z równoczesnym włączeniem terenu 8 NO w granice terenu 3 MN.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny komunikacji:

- 1) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 9 KD i 10 KD;
- 2) drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 11 KL;
- 3) pasa terenu przeznaczonego docelowo na poszerzenie przylegającej drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 KL;
- 4) pasa terenu przeznaczonego docelowo na poszerzenie przylegającej drogi wojewódzkiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 13 KW.

2. Ustala się linie rozgraniczające dróg:

- 1) dojazdowych w pasach o szerokości 11,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości 2,0 m);
- 2) lokalnej w pasie o szerokości 12,0 m (jezdnia 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.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 10. 1. Formę budynków należy kształtować z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i rzemieślniczych do II kondygnacji (max. 12,0 m) z możliwością podpiwniczenia;
- 2) wysokość poziomu posadowienia parterów budynków mieszkalnych, usługowych i rzemieślniczych max. 1,0 m powyżej średniego poziomu pierwotnej powierzchni terenu;
- 3) dachy dwuspadowe o preferowanym spadku połaci od 45° do 50° lub w uzasadnionych przypadkach - ze względu na proporcje budynku - wielospadowe o nachyleniu połaci j.w., kryte gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycia - w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych;
- 4) budynki gospodarcze parterowe - dopuszcza się poddasze użytkowe;
- 5) wygląd projektowanych budynków musi charakteryzować się wyjątkową dbałością o estetykę - nowo projektowana zabudowa powinna tworzyć urbanistyczną i architektoniczną całość - na inwestorów nakłada się obowiązek zaopiniowania projektu budowlanego w fazie koncepcji z jednostkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się tereny, o których mowa w § 7 i § 8 jako przeznaczone dla realizacji celów publicznych.

3. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu.

4. W fazie projektowania i realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwości geotechniczne i hydrologiczne gruntu.
5. Możliwa jest realizacja ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem.
6. Wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględnić istniejące i projektowane przebiegi sieci uzbrojenia terenu. Z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu w/c Tuchola - Chojnice, lokalizację obiektów należy uzgodnić z Regionalnym Oddziałem Przesyłu w Gdańsku.
7. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa należy zachować strefę ochronną od urządzeń energetycznych i linii elektroenergetycznych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ustalono tymczasowe strefy ochronne dla istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN - 15 kV w odległości po 5,0 m (licząc w poziomie) od skrajnych przewodów, które należy brać pod uwagę przy projektowaniu i realizacji zabudowy oraz planowaniu nasadzeń. W/w strefy ulegają zniesieniu na odcinku, na którym nastąpi likwidacja linii elektroenergetycznej - do tego czasu wewnątrz stref wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej.
8. Na każdej działce lub terenie stanowiącym własność jednego inwestora należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu w miejsce wskazane przez władze administracyjne gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.
9. Zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej.
10. Odprowadzenie ścieków do projektowanego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Wyklucza się możliwość gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach na nieczystości w obrębie poszczególnych działek.
11. Wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do gruntu winny być podczyszczane w separatorach ropopochodnych i piasku.
12. Pobór energii elektrycznej liniami kablowymi elektroenergetycznymi nn z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych. Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb OC.
13. W projektowanych obiektach należy przewidzieć ogrzewanie nieuciążliwe dla środowiska - o niskiej zawartości siarki (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe).

DZIAŁ III

Przepisy przejściowe i końcowe

- § 11. 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.

- § 12. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.
- § 13. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.
- § 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

RADA GMINY
w Chojnicach

Przewodniczący Rady Gminy


Ireneusz Brudnoch