

**UCHWAŁA NR IV/51/2015**  
**Rady Gminy w Chojnicach**

z dnia 27 marca 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami  
Szkołą i Droga do Chojniczek we wsi Charzykowy gm. Chojnice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), w związku z uchwałą Nr XLIV/577/2014 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 03 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń zmiany – 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., zmienionej uchwałą Nr XLI/531/2014 z dnia 28 marca 2014 r.

**Rada Gminy**  
**uchwała:**

**§ 1.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Szkołą i Droga do Chojniczek we wsi Charzykowy 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 działki nr 403/2, 405/8, 408/56, 411/2 i część działki nr 404 obręb Charzykowy, położone we wschodniej części Charzykowy gm. Chojnice, pomiędzy drogami powiatowymi nr 2634G Charzykowy – Karolewo i nr 2628G Charzykowy – Nowa Cerkiew - Lichnowy, tj. ulicami Szkołą i Droga do Chojniczek.

**§ 3.**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MNU**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu literami **MR**;
- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KDX**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDD**.

**§ 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 miejscowym;

- 2) granica i obszar Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy budynków inwentarskich i budowli rolniczych;
- 6) obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę;
- 7) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 8) wymiarowanie.

## § 5.

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały oraz 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) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków inwentarskich i budowli rolniczych, o której mowa w pkt 7;
- 7) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy budynków inwentarskich i budowli rolniczych** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynków inwentarskich i budowli rolniczych od linii rozgraniczającej przylegającej drogi publicznej;
- 8) **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;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony w procentach;
- 10) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

## § 6.

### 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** i **4 MNU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 MR**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDX**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;

- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **7 KDW** i **8 KDW**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 KDD**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 11.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z wyjątkiem wymienionym w **lit. b**;
  - b) realizację ogrodzeń pełnych na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 1,6 m;
- 3) obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia północno – zachodniej części obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- 3) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;
- 4) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych - zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 6) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 8) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu - wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 9) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 10) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych i stref ochrony archeologicznej.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują wymagania ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

**6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 5 uchwały dla terenów **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** i **4 MNU**, wymienionych w ust. 1 pkt 1, a także w § 8 ust. 5 uchwały dla terenu **5MR**, wymienionego w ust. 1 pkt 2;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 3-5**.

**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:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 8 ust. 6 uchwały dla terenu **5MR**, wymienionego w ust. 1 pkt 2;
- 2) na terenach wymienionych w **ust. 1 pkt 1 i 3-5** nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.

**8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 6 uchwały dla terenów **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** i **4 MNU**, wymienionych w ust. 1 pkt 1, a także w § 8 ust. 7 uchwały dla terenu **5MR**, wymienionego w ust. 1 pkt 2;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 3-5**.

**9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z warunkami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejące drogi publiczne powiatowe nr 2634G Charzykowy - Karolewo i nr 2628G Charzykowy - Nowa Cerkiew - Lichnowy, tj. ulice Szkolną i Drogę do Chojniczek, przylegające do obszaru planu, oraz drogi wewnętrzne, będące przedłużeniem projektowanych dróg wewnętrznych, tj. **7 KDW** i **8 KDW**;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną w liniach rozgraniczających dróg kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki, z możliwością zagospodarowania w obrębie wydzielonych działek w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., lub do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu, z uwzględnieniem zapisu **wust. 3 pkt 8**;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie obiektów z projektowanych linii kablowych niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowych „Chojniczki Osiedle” lub „Charzykowy Szkolna”, po ich przebudowie i dostosowaniu do zwiększonego poboru mocy;
  - b) projektowane linie kablowe niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach publicznych i prowadzić je poprzez złącza kablowe lub kablowo - pomiarowe, zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi - dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznych w drogach wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych w oparciu o nieemisyjne lub niskoemisyjne systemy ogrzewania.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustalono w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

13. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalono w § 7 ust. 10 uchwały dla terenów **1 MNU**, **2 MNU**, **3 MNU** i **4 MNU**, wymienionych w ust. 1 pkt 1, a także w § 8 ust. 11 uchwały dla terenu **5MR**, wymienionego w ust. 1 pkt 2.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

##### **§ 7.**

#### **Karta terenów 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU i 4 MNU**

##### **1. Przeznaczenie terenów:**

1) funkcje podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- b) teren zabudowy usługowej;

2) funkcja dopuszczalna: nie ustala się.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) budowę budynków wolno stojących: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno - usługowych,
- b) budowę budynków gospodarczych, garaży lub gospodarczo – garażowych wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych;
- c) budowę max. 1 wiaty wolno stojącej lub dobudowanej do innego budynku na jednej wydzielonej działce budowlanej;
- d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 4;
- e) podział na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu **ust. 10** - propozycję podziału na działki budowlane wykreślono na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - orientacyjnymi;
- f) łączenie działek budowlanych w celu realizacji zamierzenia jednego inwestora;

2) wprowadza się zakaz lokalizowania garaży blaszanych;

3) obowiązuje zasada lokalizowania na jednej wydzielonej działce budowlanej max. 3 budynków wolno stojących, o których mowa w **lit. a i b**, w tym max. jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i max. jednego budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego;

4) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wolno stojących lub na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z prowadzoną na danej działce budowlanej działalnością gospodarczą, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>.

**5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,9;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 30%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe) i max. 10,5 m, o poziomie posadowienia parteru max. 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z możliwością podpiwniczenia;
  - b) budynki gospodarcze, garaże, gospodarczo – garażowe i wiaty parterowe o wysokości max. 7,0 m;
  - c) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a i b;
- 5) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
  - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
  - b) w przypadku działalności usługowej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe do 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 50 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) w zabudowie mieszkalno - usługowej podlegają sumowaniu ilości miejsc ustalone odrębnie dla ilości mieszkań i powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży;
  - d) miejsca parkingowe, o których mowa w **lit a i b**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a i b**;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych i drogi publicznej dojazdowej oraz 20,0 m od krawędzi jezdni dróg powiatowych, tj. ulic Szkolnej i Drogi do Chojniczek, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy wysokie z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia od 35° do 52° z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max. 1,2 m, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym.

**6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 4) parametry określone w **pkt 1, 2 i 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**7. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

**8. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanych dróg publicznej dojazdowej **9 KDD** oraz wewnętrznych **7 KDW** i **8 KDW**;

2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

9. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

10. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 700 m<sup>2</sup> - z wyłączeniem działek wydzielanych z działki nr 404, dla których ustala się 500 m<sup>2</sup>.

## § 8.

### Karta terenu 5 MR

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- a) funkcja podstawowa: teren zabudowy zagrodowej;
- b) funkcja dopuszczalna: nie ustala się.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo – gospodarczych wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków,
  - c) budynków inwentarskich wolno stojących i budowli rolniczych;
  - d) wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków wymienionych w **lit. b i c**;
- 2) wprowadza się nakaz:
  - a) zapewnienia nienaruszalnego przepływu wód w istniejącym cieku wodnym – należy zachować jego drożność i chronić przed uszkodzeniem;
  - b) zachowania istniejących skarp wzdłuż cieku wodnego;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** dopuszcza się umieszczanie szyldów na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z usługą prowadzoną w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinym zgodnie z przepisami odrębnymi, o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>.

5. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,1;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 5%;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 80%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości max. II kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze użytkowe) z możliwością podpiwniczenia i max. 10,5 m, o poziomie posadowienia parteru max. 0,6 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku, z możliwością podpiwniczenia;
  - b) budynki garażowe, gospodarcze lub garażowo – gospodarcze i inwentarskie o wysokości max. 10,5 m;

- c) wiaty o wysokości max. 7,0 m;
  - d) nie ogranicza się wysokości zabudowy innej niż wymieniona w lit. a, b i c;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) na każdej z wydzielonych działek siedliskowych należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) miejsca parkingowe, o których mowa w **lit a**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. a, b i c**;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej **9 KDD**, 12,0 m i 40,0 m od granicy lasu, będącej jednocześnie granicą działki, oraz wzdłuż skarpy, tak jak wrysowano na rysunku planu, z uwzględnieniem zapisu **pkt 7**;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy budynków inwentarskich i budowli rolniczych w odległości 45,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej **9 KDD**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy wysokie z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie ich nachylenia od 35° do 52° z dopuszczeniem ścianki kolankowej o wysokości max. 1,2 m, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym z uwzględnieniem zapisu **pkt 9**;
- 9) na wiatkach i budynkach dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połąci od 35° do 52°.

**6. 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:** uwzględnić położenie całego terenu **5MR** w obszarze predysponowanym do występowania ruchów masowych - zabudowa i zagospodarowanie terenu wymagają ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50,0 m,
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1,2 ha,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 4) parametry określone w **pkt 1, 2 i 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

**8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne.

**9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi publicznej dojazdowej **9 KDD**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**.

**10. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

**11. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 1,2 ha.

## § 9.

### Karta terenu 6 KDX

1. **Przeznaczenie terenu:** teren przejścia pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokość przejścia zgodnie z rysunkiem planu, tj. 3,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z projektowanej drogi publicznej dojazdowej **9 KDD**;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 1%.

## § 10.

### Karta terenów 7 KDW i 8 KDW

1. **Przeznaczenie terenów:** tereny dróg wewnętrznych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych zgodne z rysunkiem planu, tj. 10,0 m poza skrzyżowaniami;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych;
  - b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych **7 KDW i 8 KDW** :
  - a) z drogą publiczną dojazdową **9 KDD** poprzez skrzyżowania zwykle;
  - b) z drogami wewnętrznymi na działkach nr 405/17 i nr 408/55, przylegającymi do obszaru planu, jako przedłużenie tych dróg;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 1%.

## § 11.

### Karta terenu 9 KDD

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej **9 KDD** zgodną z rysunkiem planu, tj. 11,0 m poza skrzyżowaniami (jezdnia szerokości min. 5,0 m);
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę ścieżek rowerowych;
  - b) realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren drogi publicznej dojazdowej **9 KDD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się obszar o ograniczonej przydatności pod zabudowę, w obrębie którego należy uwzględnić niekorzystne warunki fizjograficzne.

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

- 1) ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej **9 KDD** z drogami wewnętrznymi **7 KDW** i **8 KDW** oraz z drogami publicznymi powiatowymi, tj. ulicami Szkolną i Drogą do Chojniczek, przylegających do obszaru planu, poprzez skrzyżowania zwykłe;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

7. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 1%.

### Rozdział 4. Przepisy końcowe

## § 12.

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Charzykowy, uchwalonego uchwałą Nr XIV/225/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 grudnia 2000 r. Nr 117, poz. 753), dla działki nr 405/8, położonej w obszarze planu wyznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie której wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi i komunikację we wsi Charzykowy, uchwalonego uchwałą Nr XIV/226/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 grudnia 2000 r. Nr 117, poz. 754), dla działki nr 403/2, położonej w obszarze planu wyznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie której wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

3. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Charzykowy, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/500/2006 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 28 listopada 2006 r. Nr 121, poz. 2520), dla działki nr 408/56, położonej w obszarze planu wyznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie której wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

4. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi działki nr 404 we wsi Charzykowy, uchwalonego uchwałą Nr VII/52/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 30 maja 2011 r. Nr 64, poz. 1433), dla części działki nr 404, położonej w obszarze planu wyznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie której wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

### **§ 13.**

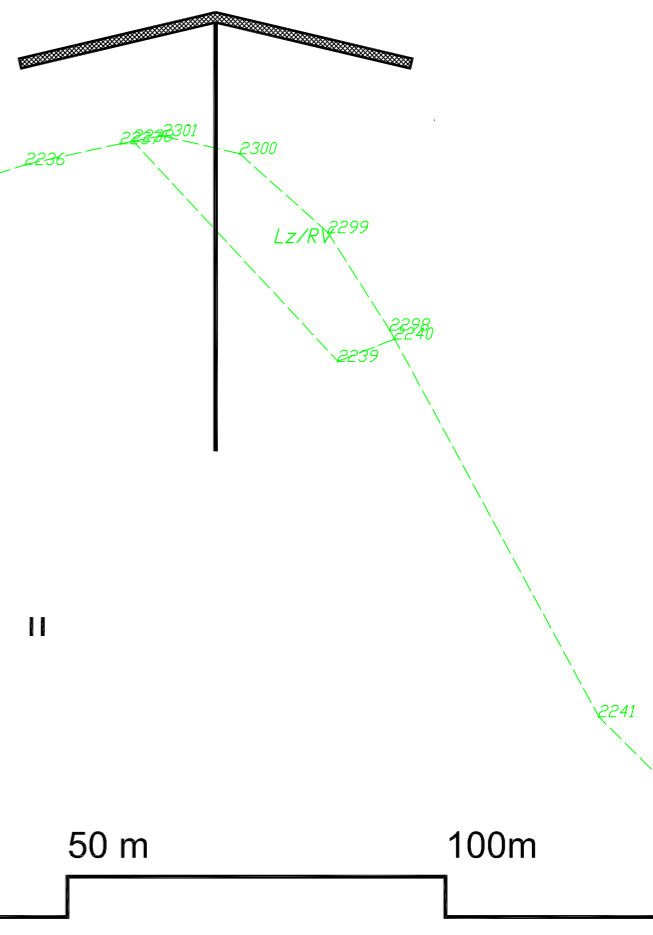
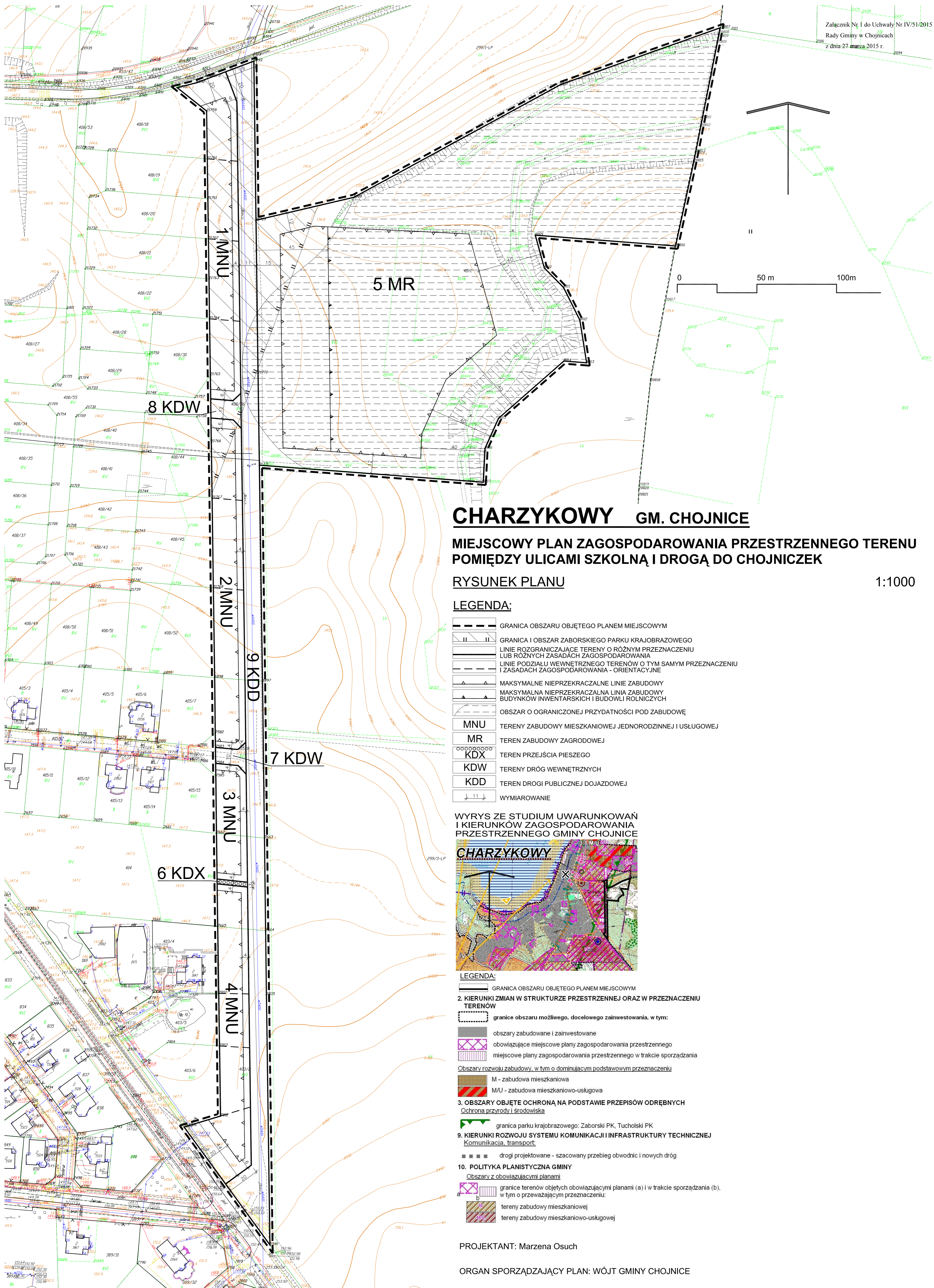
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

### **§ 14.**

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.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**



# CHARZYKOWY GM. CHOJNICE

## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POMIĘDZY ULICAMI SZKOLNĄ I DROGĄ DO CHOJNICZEK

### RYSUNEK PLANU

1:1000

#### LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
	GRANICA I OBSZAR ZABORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE PODZIAŁU W WEWNĘTRZNYM TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ORIENTACYJNE
	MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY BUDYNKÓW INWENTARSKICH I BUDOWLI ROLNICZYCH
	OBSZAR O OGRANICZONEJ PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOWĘ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TEREN PRZEJŚCIA PIESZEGO
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
	WYMIAROWANIE

#### WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



#### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
- 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
    - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania
  - Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu
    - M - zabudowa mieszkaniowa
    - M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
- OBZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH  
 Ochrona przyrody i środowiska
  - granica parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
 Komunikacja, transport
  - drogi projektowane - szacowany przebieg obwodnic i nowych dróg
- POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY  
 Obszary z obowiązującymi planami
  - granice terenów objętych obowiązującymi planami (a) i w trakcie sporządzania (b), w tym o przeważającym przeznaczeniu:
    - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/51/2015  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 27 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Szkolną i Drogą do Chojniczek we wsi Charzykowy gm. Chojnice.**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od **02 lutego 2015 r. do 02 marca 2015 r.** oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 16 marca 2015 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/51/2015

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 27 marca 2015 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 pomiędzy ulicami Szkolną i Droga do Chojniczek we wsi Charzykowy gm. Chojnice.**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączeń obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Danuta Łoboda**