

**UCHWAŁA NR XXXV/609/2022**  
**RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości**  
**Charzykowy obręb 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 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIV/416/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r.,

**Rada Gminy uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, w granicach obszarów objętych planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje obszary położone w zachodniej części miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, po północnej stronie ulicy Droga do Chojniczek, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2628G Charzykowy - Chojniczki - Jarcewo- Krojanty - Nowa Cerkiew - Raclawki - Granowo – Lichnowy.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu literami **UT,MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MNU**;
- 4) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu literami **Z,WS**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu literami **ZP**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu literami **ZI**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu literą **E**;
- 8) tereny ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDY**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**.

**§ 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. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) punkty widokowe wymagane w urządzeniu terenu;
- 5) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarach planu** - należy przez to rozumieć obszary zawarte w granicach obszarów objętych planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 60% ściany frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 6, dla pozostałej części w/w budynku i innych budynków oraz wiat na działce budowlanej;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 7) **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;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN i 4 MN**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 7**;
- 2) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **5 UT,MW, 6 UT,MW, 7 UT,MW i 8 UT,MW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 8**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 MNU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 9**;
- 4) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 Z,WS**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 10**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **11 ZP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 11**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **12 ZI, 13 ZI i 14 ZI**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 12**;
- 7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 E**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 13**;
- 8) tereny ciągów pieszo - rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **16 KDY, 17 KDY i 18 KDY**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 14**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **19 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 15**.

#### **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 oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się budowę:
  - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
  - b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

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

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszarów planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszarów 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 znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, wymieniony w **pkt 4**, nie dotyczy:
  - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 6) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 7) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 8) 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;
- 9) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 10) zieleń należy kształtować z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych obszaru planu oraz odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia atmosfery;
- 11) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 12) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 13) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

**4. Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych oraz stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

**6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

**7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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) dopuszcza się:

- a) remonty i przebudowę budynków oraz zmianę sposobu użytkowania na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- b) stosowanie lukarn, wykuszy z daszkami wielospadowymi z nachyleniem połaci od 35° do 45°;
- c) podpiwniczenia;
- d) zieleń towarzyszącą na każdej działce budowlanej;

2) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;

3) poziom posadowienia parteru budynku max. 0,5 m powyżej średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) ustala się:

- a) prostokątny rzut głównej bryły budynku z dopuszczeniem stosowania werand, wykuszy, loggi, ganków, ogrodów zimowych itp.;
- b) obowiązek krycia dachów dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym z dopuszczeniem krycia dachów trzciną;

5) w zakresie kolorystyki elewacji wprowadza się nakaz zachowania kolorystyki z palety barw ziemi: np. złamana biel, ugry, drewno naturalne lub ciemne odcienie brązu;

6) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

**9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie występuje potrzeba określania.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ulica Droga do Chojniczek, tj. droga publiczna powiatowa nr 2628G (Charzykowy - Chojniczki - Jarcewo- Krojanty - Nowa Cerkiew - Raclawki - Granowo – Lichnowy) - bezpośrednio lub przez drogę wewnętrzną na działkach nr 451/75 i nr 451/34, przylegającą do obszarów planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., a także z dopuszczeniem odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne);
- 10) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. **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%.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Karta terenów: 1 MN, 2 MN, 3 MN i 4 MN**

2. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się budowę:

- a) 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego na 1 działce budowlanej z uwzględnieniem zapisu w pkt 2 lit. a;
- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat - wolnostojących lub dobudowanych do budynków;

2) dopuszcza się:

- a) na terenie **3 MN** budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej;
- b) wydzielenie lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) na terenach **1 MN, 2 MN i 4 MN** lokalizowanie garaży i budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem, że na działce sąsiedniej będzie realizowana zabudowa lustrzana;
- d) zagospodarowanie terenu działki nr 453/21 na terenie **1 MN** wraz z przylegającym terenem **12 ZI** - w takim przypadku łączna powierzchnia sąsiadujących terenów w granicach działki nr 453/21 stanowi podstawę do obliczenia intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,55;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: 0,15;

- 3) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości od 7,0 m do 10,0 m;
  - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 5,5 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) na każdej z działek budowlanych należy przewidzieć w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
  - b) nie występuje potrzeba określenia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się obowiązującą linię zabudowy na terenie **1 MN**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **19 KDW**;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej **19 KDW**,
  - b) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – rowerowego **16 KDY**,
  - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu zieleni izolacyjnej **12 ZI**;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 8,0 m do 13,0 m;
- 10) dachy:
  - a) dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia od 40° do 45°, a na dobudowanych do budynków budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach oraz garażach i budynkach gospodarczych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
  - b) na budynkach mieszkalnych z kalenicą równoległą do dłuższego odcinka drogi wewnętrznej **19 KDW**, przylegającego do granicy działki budowlanej.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z przylegającej drogi wewnętrznej **19 KDW**.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,1 ha.

## **§ 8. Karta terenów: 5 UT,MW, 6 UT,MW, 7 UT,MW i 8 UT,MW**

1. **Przeznaczenie terenu:** ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) ustala się budowę budynków:

- a) usługowych, w których będą świadczone usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) na terenie **8 UT,MW** wprowadza się nakaz urządzenia punktu widokowego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
- a) na jednej działce budowlanej wyłącznie jeden rodzaj budynków, tj. usługowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, lub mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 lit. b;
  - b) budowę obiektów towarzyszących;
  - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej realizację placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) na terenie **5 UT,MW** lokalizację zabudowy zwartej szeregowej z obowiązkiem zachowania szerokości elewacji modułu do 20 m z wyraźnie zaznaczonymi kompozycyjnie liniami podziału pionowego (np. uskok, detal elewacji itp.);
  - e) wydzielenie w budynku usługowym, o którym mowa w pkt 1 lit. a, 1 mieszkania;
  - f) lokalizację w piwnicach budynków, o których mowa w pkt 1 lit. a i b, miejsc do parkowania pojazdów i pomieszczeń gospodarczych;
  - g) wydzielenie w parterach budynków mieszkalnych, o których mowa w pkt 1 lit. b, lokali użytkowych, w których prowadzona będzie działalność usługowa nieuciążliwa dla mieszkańców;
  - h) zagospodarowanie terenów **7 UT,MW** i **8 UT,M** wraz z przylegającymi odpowiednio terenami **13 ZI** i **14 ZI** - w takim przypadku łączna powierzchnia sąsiadujących terenów stanowi podstawę do obliczenia intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) 0,9 na terenie **5 UT,MW**,
  - b) 0,6 na terenach **6 UT,MW** i **7 UT,MW**,
  - c) 0,66 na terenie **8 UT,MW**;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub w przypadku realizacji zabudowy na całym terenie przez jednego inwestora do powierzchni terenu:
- a) 30% na terenie **5 UT,MW**,
  - b) 20% na terenie **6 UT,MW**,
  - c) 25% na terenie **7 UT,MW**,
  - d) 22% na terenie **8 UT,MW**;
- 4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynki usługowe i mieszkalne o wysokości od 8,0 m do 10,0 m;

- b) obiekty towarzyszące o wysokości do 5,5 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione;
  - b) co najmniej 1,5 na 1 lokal mieszkalny;
  - c) co najmniej 1 miejsce na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;
  - d) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się obowiązującą linię zabudowy na terenie **5 UT,MW**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **19 KDW**;
- 8) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości:
- a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej **19 KDW**;
  - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – rowerowego **16 KDY**;
  - c) 4,0 m od linii rozgraniczających terenów zieleni izolacyjnej **13 ZI** i **14 ZI**;
  - d) min. 12,0 m na terenie **6 UT,MW** od linii rozgraniczającej terenu **8 UT,MW**;
  - e) 12,0 m od granic działek nr 453/53 i nr 453/49 na terenie **8 UT,MW**;
- 9) szerokości elewacji frontowych budynków usługowych i mieszkalnych:
- a) na terenach **5 UT,MW**, **6 UT,MW** i **8 UT,MW** do 20,0 m;
  - b) na terenie **7 UT,MW** do 22,0 m;
- 10) budynki usługowe i mieszkalne o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 11) dachy:
- a) dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z dopuszczeniem pochylenia połaci od 22° do 30° przy zastosowaniu ścianki kolankowej;
  - b) z kalenicą równoległą:
    - na terenie **5 UT,MW** do obowiązującej linii zabudowy;
    - na terenie **6 UT,MW** do dłuższego odcinka prostego drogi wewnętrznej **19 KDW**;
    - na terenie **7 UT,MW** do odcinka drogi wewnętrznej **19 KDW** o przebiegu zbliżonym do równoległego do drogi publicznej powiatowej nr 2628G;
    - na terenie **8 UT,MW** do linii rozgraniczającej pomiędzy terenami **6 UT,MW** i **8 UT,MW**.

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

- 1) wprowadza się zakaz nasadzania drzew wysokich;

2) na terenach **6 UT,MW** i **8 UT,MW** zabudowę należy kształtować tak, aby eksponować panoramę widokową na Jezioro Charzykowskie.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenów **5 UT,MW**, **6 UT,MW** i **7 UT,MW** bezpośrednio z przylegającej drogi wewnętrznej **19 KDW**;
- 2) terenu **8 UT,MW** z przylegającej do obszarów planu ulicy Droga do Chojniczek, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2628G, przez tereny **18 KDY** i **14 ZI**.

**6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) 0,5 ha na terenach **5 UT,MW** i **8 UT,MW**;
- 2) 0,15 ha na terenach **6 UT,MW** i **7 UT,MW**.

### **§ 9. Karta terenu 9 MNU**

**1. Przeznaczenie terenu:** ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

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

- 1) ustala się budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub/i budynku usługowego lub zamiast w/w budynku mieszkalno – usługowego;
- 2) wprowadza się nakaz urządzenia punktu widokowego w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wszelką działalność usługową, w tym handlową i usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,33;
- 2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) powierzchnia zabudowy do 11% powierzchni terenu;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków od 8,0 do 10,0 m;
- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
  - b) w przypadku działalności usługowej innej niż usługi hotelarskie nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
  - c) w przypadku usług hotelarskich co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione;

- d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległości:
- a) 6,0 m od granicy z działkami nr 451/75 i nr 451/34;
  - b) 10,0 m od granicy z działkami nr 453/52 i nr 453/53;
  - c) 30,0 m od granicy działki nr 3299/5;
- 8) dwuspadowe lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45° z dopuszczeniem pochylenia połaci od 22° do 30° przy zastosowaniu ścianki kolankowej.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi wewnętrznej na działkach nr 451/75 i nr 451/34, przylegającej do obszarów planu.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,4 ha.

#### **§ 10. Karta terenu: 10 Z,WS**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego zbiornika wodnego oraz obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych;
- 2) wprowadza się zakaz zasypywania istniejącego zbiornika wodnego;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej wysokości i wysokiej;
  - b) przejścia piesze;
  - c) wykorzystanie istniejącego zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego dla wód opadowych.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi wewnętrznej **19 KDW**.

#### **§ 11. Karta terenu: 11 ZP**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej.

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

dopuszcza się:

- a) zielenią niską, średniej wysokości i wysoką jako towarzyszącą obiektom budowlanym na sąsiednich terenach;
- b) realizację placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych;
- c) terenowe urządzenia rekreacyjne;
- d) przejścia piesze.

**3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną bezpośrednio z drogi wewnętrznej **19 KDW**.

#### **§ 12. Karta terenów: 12 ZI, 13 ZI i 14 ZI**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni izolacyjnej.

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

1) dopuszcza się:

a) zieleń izolacyjną niską i średniej wysokości;

b) zagospodarowanie terenów **12 ZI, 13 ZI i 14 ZI** wraz z przylegającymi odpowiednio częścią działki nr 453/21 na terenie **1 MN** oraz terenami **7 UT,MW** i **8 UT,MW** w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

2) nakłada się obowiązek zachowania drzew wysokich;

3) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **8 UT,MW** przez teren **14 ZI**.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenów **12 ZI i 13 ZI** przez przylegające tereny **1 MN i 7 UT,MW**;

2) terenu **14 ZI** wraz z terenem **8 UT,MW** z przylegającej do obszarów planu ulicy Droga do Chojniczek, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2628G.

#### **§ 13. Karta terenu 15 E**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:** dopuszcza się budowę stacji transformatorowej SN/nn wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna intensywność zabudowy: 0,95;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

3) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni terenu;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynku do 4,0 m;

6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;

7) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej przylegającej drogi;

8) dach dwuspadowy o nachyleniu połaci do 30°.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej do obszarów planu ulicy Droga do Chojniczek, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2628G.

#### **§ 14. Karta terenów: 16 KDY, 17 KDY i 18 KDY**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren ciągu pieszo – rowerowego.

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

1) ustala się:

- a) szerokości ciągów pieszo - rowerowych zgodnie z rysunkiem planu, tj. zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
- b) wspólną obsługę komunikacyjną terenów **8 UT,MW** i **14 ZI** przez teren **18 KDY**;

2) dopuszcza się pozostawienie terenów wyłącznie jako ciągów pieszych;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0% powierzchni działki budowlanej.

### **§ 15. Karta terenu: 19 KDW**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

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

1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **19 KDW** zgodnie z rysunkiem planu, tj. zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;

2) dopuszcza się:

- a) budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdnego.

**3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **19 KDW** z ulicą Droga do Chojniczek, tj. drogą publiczną powiatową nr 2628G.

## **Rozdział 4.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 16.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującego działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonego uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.).

**§ 17.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXV/299/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3114 z dnia 09 października 2012 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

**§ 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

**§ 20.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

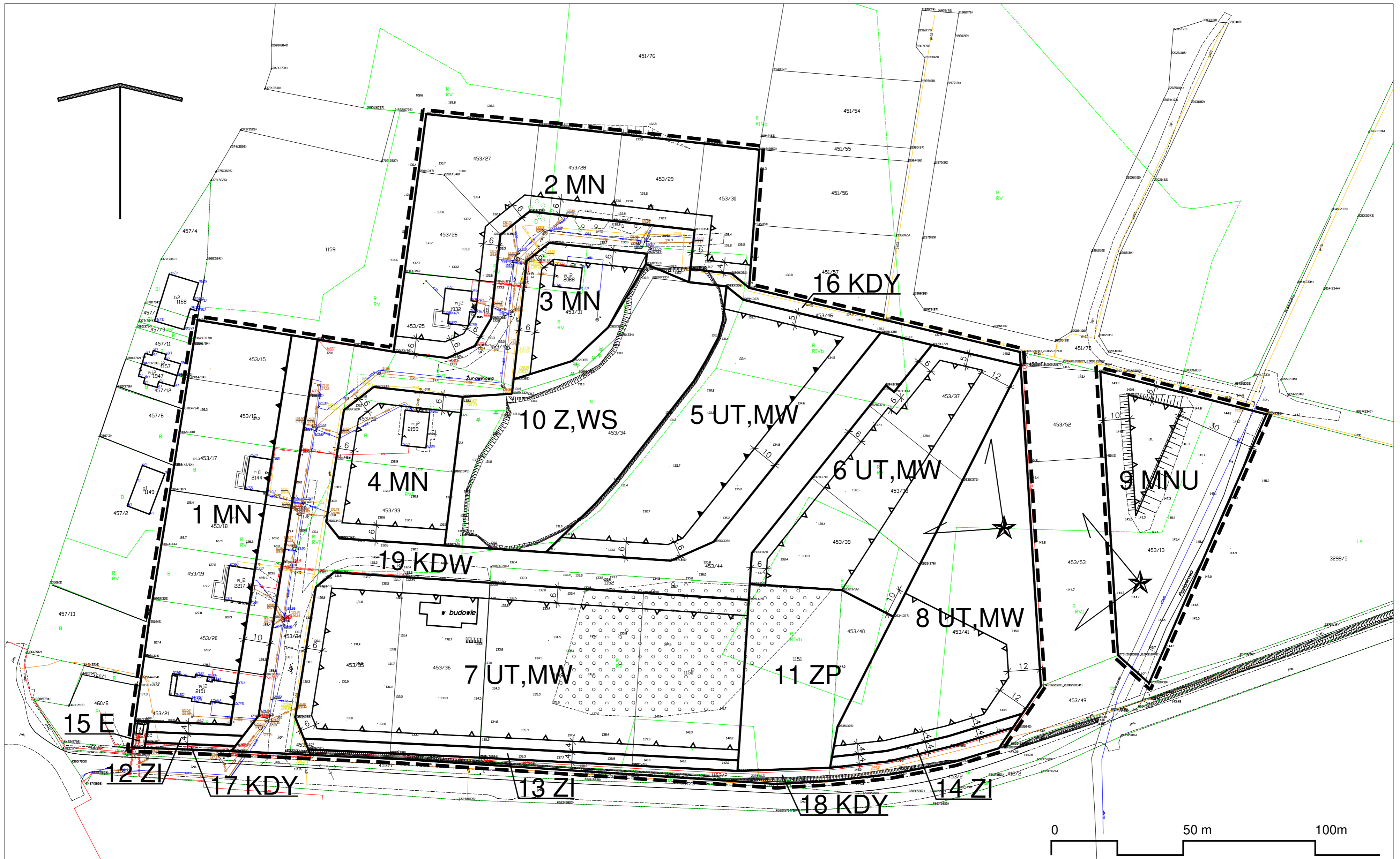
**Ryszard Kontek**

# GMINA CHOJNICE

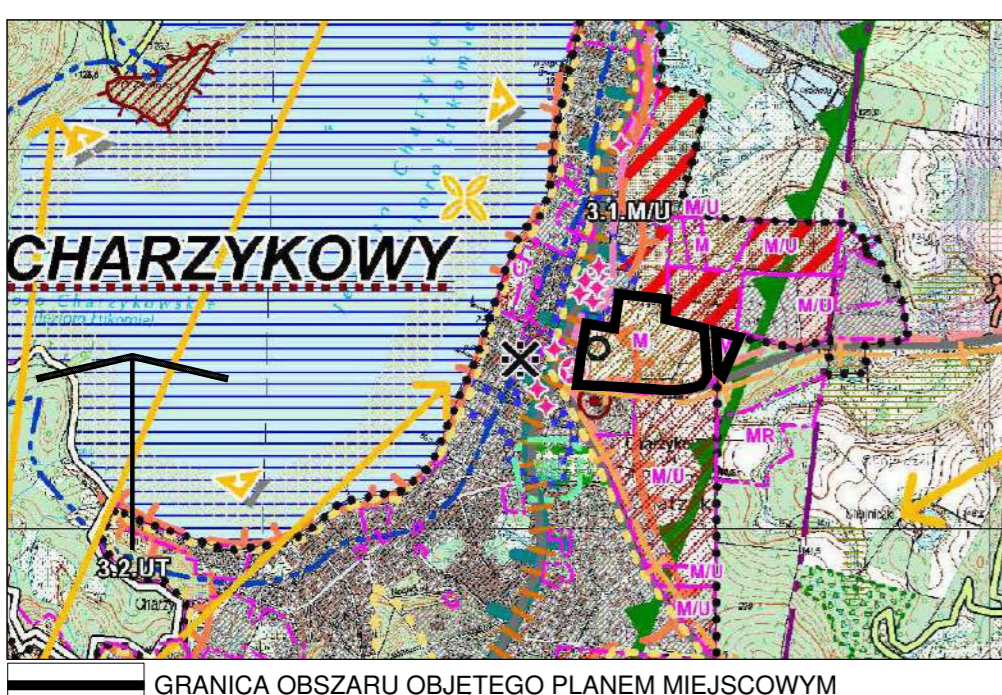
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW W MIEJSCOWOŚCI CHARZYKOWY OBRĘB CHARZYKOWY

### RYSUNEK PLANU

1:1000



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



- 0. OZNACZENIA OGÓLNE**
- granicz obrotów geodezyjnych
  - 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
  - granicz 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
    - M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
    - UT - zabudowa usług turystyki, obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym:
      - domy i ośrodki wczasowe, turystyczne
      - plaża, kąpieliska
      - zabudowa letniskowa
  - symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodny z zestawieniem w tekście)
  - pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
  - granicz obszaru zwartej zabudowy wsi określająca warunki zainwestowania, zgodnie z przepisami lokalnymi (§3 ust. 2, pkt 1, Rozp. Nr 53/C6 Wojewody Pomorskiego z dn.15.05.2006 r. vs. Zaborskiego Parku Krajobrazowego)
  - 3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBYCH**
  - Ochrona przyrody i środowiska**
    - granicz parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK
    - Obszary Natura 2000:
      - granicz obszarów specjalnej ochrony ptaków
      - lasz ochronne
      - istniejące użytki ekologiczne
      - pomniki przyrody
    - Ochrona środowiska kulturowego:**
      - obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków

- 5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM**
- Ostrowite** - miejscowości o najstarszej chronologii
- obiekty i zespoły obiektów o wartościach historycznych, kulturowych - proponowane do ochrony:
- I poziom ochrony
  - II poziom ochrony
  - Stanowiska archeologiczne:
    - o określonym zasięgu i szczególnej wartości naukowej
    - o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m
  - punkty ujęcia i kierunki widoku o wybitnej wartości
  - punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku
  - wodne platformy widokowe - do ochrony
  - strefa ciszy na Jez. Charzykowskim - 200m od brzegu
- 8. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA**
- odległość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy
  - istniejące cmentarze ze strefą 50 m
- 9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**
- Komunikacja, transport:**
- drogi powiatowe
  - szlaki turystyczne piesze
- Infrastruktura techniczna**
- orientacyjny przebieg gazociągu średniego ciśnienia - istniejący
- 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY**
- Obszary z obowiązującymi planami**
- granicz terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
    - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
    - tereny zabudowy rekreacyjnej
- Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp**
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze
  - granicz opracowań mpzp priorytetowych, nr jak w części opisowej
- 11. INNE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE, USTALENIA DOTYCZĄCE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE**
- obszary wskazane do przekształceń
  - wsie, dla których proponuje się prace studialne, ze względu na ich cenny układ przestrzenny lub wartościową historyczną zabudowę - wskazane jest określenie lokalnych zasad zabudowy i zagospodarowania
  - opracowanie kompleksowego programu rekreacyjnego rejonu turystycznego miejscowości z możliwością uzupełnienia ogólnodostępnej bazy noclegowej (Charzykowy, Swornogacie)
  - miejsca wymagające działań związanych z usprawnieniem i poprawą bezpieczeństwa drogowego

### LEGENDA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PUNKTY WIDOKOWE WYMAGANE W URZĄDZENIU TERENU
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- UT, MW - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- Z, WS - TEREN ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- E - TEREN URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTRONERGETYKI
- KDY - TERENY CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/609/2022  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 sierpnia 2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2022 r. do 28 lutego 2022 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 14 marca 2022 r.**, wpłynęły 22 pisma z uwagami, które zostały rozpatrzone w niżej wymieniony sposób:

1. 21 pism zawierało uwagi dotyczące zmiany ustaleń projektu miejscowego planu, w tym parametrów zabudowy w taki sposób, aby były zbliżone do aktualnie obowiązujących, w szczególności:

- 1) zmniejszenia maksymalnej intensywności zabudowy dla terenów oznaczonych w projekcie literami UT,MW;
- 2) utrzymania maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m;
- 3) zachowania zapisu o dachach zgodnie z obowiązującym planem lub z planem uchwalonym w 2012 r. na terenie sąsiednim;
- 4) zagwarantowania odpowiedniej ilości miejsc postojowych w przypadku zabudowy wielorodzinnej;
- 5) utrzymania ochrony dla istniejącego stawu oraz flory i fauny;
- 6) zachowania/nasadzenia szpaleru drzew przy drodze do Chojniczek jako bariery akustycznej i chroniącej przed zanieczyszczeniami;
- 7) przywrócenia terenu zieleni urządzonej ZP z zakazem zabudowy oraz dwóch punktów widokowych.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** uwzględnienie uwag poprzez wprowadzenie do projektu planu zmian polegających na przywróceniu zasadniczych rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującym działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonym uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.).

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach:** Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Chojnice.

**Uzasadnienie:** W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice zmieniono wskaźniki powierzchni zabudowy i geometrie dachów na te aktualnie obowiązujące. Przywrócono punkty widokowe wymagane w urządzeniu terenu, teren zieleni na działkach nr 1151 i nr 453/40, a także zakaz nasadzania drzew wysokich i nakaz kształtowania zabudowy tak, aby eksponować panoramę widokową na Jezioro Charzykowskie, na tych samych terenach, na których aktualnie obowiązują.

Wskaźnik intensywności zabudowy został ponownie przeliczony z uwzględnieniem ustawowej definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6, wg której intensywność zabudowy zapisano jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia całkowita budynku jest

sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku, a powierzchnia całkowita zabudowy jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich budynków.

Przy tworzeniu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stosuje się zasady zawarte w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 07 marca 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283). Zgodnie z zapisem § 137 „W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.” W związku z powyższym powtórzenie regulacji ustawowych lub ich modyfikacja w akcie prawa miejscowego jest niedopuszczalne, gdyż trzeba się liczyć z tym, że powtórzony przepis będzie interpretowany w kontekście uchwały, w której go powtórzono, co może prowadzić do całkowitej lub częściowej zmiany intencji prawodawcy.

W obowiązującym w/w planie zawarto zmodyfikowaną definicję intensywności zabudowy, w której uwzględniono wyłącznie kondygnacje nadziemne budynków znajdujących się na danej działce budowlanej, dlatego zapisy dot. wskaźników intensywności zabudowy należało doprowadzić do zgodności z przepisami ustawy.

W poprawionym projekcie planu, w celu uczynienia rysunku planu, wyodrębniono tereny zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi powiatowej. Ponadto, w celu dostosowania do zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej z 35% na 40%, gdyż ustalony w obowiązującym planie stanowił naruszenie obowiązującego „Studium”, a zwiększony na pewno wpłynie korzystnie na podniesienie walorów przyrodniczych przedmiotowych obszarów.

Nie było konieczności korekty max. wysokości zabudowy, gdyż zarówno w planie obowiązującym jak i tym wyłożonym do publicznego wglądu ustalono taką samą maksymalną wysokość budynków, tj. 10,0 m.

W celu dostosowania zapisów planu do zmienionych potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej apartamentowej i pensjonatowo – hotelowej dopuszczono zamiennie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zachowaniem tych samych parametrów zabudowy. Powinno to wpłynąć na poprawę bezpieczeństwa stałych mieszkańców. Turyści przyjeżdżający na kilka lub kilkanaście dni ze świadomością, że może już nigdy nie wrócić, zachowują się inaczej niż osoby, które mieszkają na stałe.

Odpowiednie zmiany wprowadzono także do prognozy oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

2.1 pismo dotyczyło zmian zapisów projektu miejscowego planu dla terenu oznaczonego symbolem 10 MNU, tj.:

- 1) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%,
- 2) zwiększenia intensywności zabudowy do max. 1,2,
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do 12 m,
- 4) ustalenia kątów dachu w zakresie 25-45 stopni.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** nieuwzględnienie uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach:** Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Chojnice.

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwag związanych z wprowadzeniem do projektu planu zmian polegających na przywróceniu zasadniczych rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującym działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12,

uchwalonym uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.) uniemożliwia zwiększenie parametrów zabudowy ustalonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu, a także zmianę geometrii dachów.

W okresie **II wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2022 r. do 17 maja 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. **do dnia 31 maja 2022 r.**, wpłynęły 3 pisma z uwagami, które zostały rozpatrzone w niżej wymieniony sposób:

1. Uwagi dotyczące:

- 1) uwzględnienia w § 5 pkt 6 w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy możliwości wysunięcia przed tę linię zabudowy do 2 m takich elementów budynku jak schody, balkony, wykusze, okapy, gzymsy;
- 2) dopuszczenia w § 6 ust. 7 pkt 1 lit. b możliwości zastosowania dachów płaskich na lukarnach;
- 3) wykluczenia z zapisu § 6 ust. 7 pkt 4 lit. a działki nr 453/13 (karta terenu 9 MNU), która jest w kształcie trójkąta z liniami zabudowy ograniczającymi fragment terenu pod zabudowę do małego trójkąta, więc narzucenie prostokątnego rzutu głównej bryły budynku jest bezzasadne;
- 4) dodania w § 6 ust. 7 pkt 4 lit. b do dopuszczonej palety barw pokrycia dachowego odcieni szarości oraz w przypadku dachów płaskich możliwości pokrycia papą;
- 5) dodania w § 6 ust. 7 pkt 5 możliwości zastosowania w kolorystyce elewacji naturalnej cegły ceramicznej lub materiałów podobnych;
- 6) usunięcia w § 9 ust. 2 pkt 2 nakazu urządzenia punktu widokowego na działce prywatnej;
- 7) zwiększenia w § 9 ust. 3 pkt 1 do 0,9 wskaźnika intensywności zabudowy analogicznie do terenów sąsiednich;
- 8) zwiększenia w § 9 ust. 3 pkt 3 do 30% powierzchni zabudowy analogicznie do terenów sąsiednich;
- 9) zmniejszenia w § 9 ust. 3 pkt 4 powierzchni biologicznie czynnej analogicznie do terenów sąsiednich;
- 10) zwiększenia w § 9 ust. 3 pkt 5 maksymalnej wysokości budynków do 15,0 m z jednoczesnym usunięciem wysokości minimalnej;
- 11) odsunięcia w § 9 ust. 3 pkt 7 maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5 m od granicy z działkami nr 451/75 i nr 451/34, na 6 m od granicy z działkami 453/52 i nr 453/53 oraz na 12 m od granicy działki nr 3299/5;
- 12) dopuszczenia w § 9 ust. 3 pkt 8 możliwości zastosowania dachów płaskich przynajmniej na trójkątnej działce nr 453/13 (karta terenu 9 MNU);
- 13) zmiany numeru działki z 451/84 na 451/34 z powodu braku działki nr 451/34.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** nieuwzględnienie uwag z wyjątkiem uwagi nr 13, gdyż błędnie wpisany numer działki stanowi oczywistą omyłkę pisarską.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach:** Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Chojnice.

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwag, które wpłynęły do wyłożonego po raz pierwszy projektu miejscowego planu, związanych z wprowadzeniem do projektu planu zmian polegających na przywróceniu zasadniczych rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującym działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonym uchwałą Nr IV/36/07

Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.) uniemożliwia kolejne zmiany w projekcie planu dot. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także kolorystyki elewacji i dachów, które uznano za bezzasadne, mogące doprowadzić do sytuacji, w której plan miejscowy satysfakcjonujący wszystkie strony nie zostanie nigdy uchwalony. Każdy z właścicieli działek w granicach planu miał świadomość, nabywając nieruchomość, jakie ustalenia miejscowego planu na nich obowiązują.

2. Uwagi dotyczące:

- 1) zmiany nazwy przeznaczenia terenu na „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług i turystyki;
- 2) zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m;
- 3) ustalenia zakresu intensywności zabudowy od 0,1 do 3,0;
- 4) ustalenia zakresu powierzchni biologicznie czynnej od 20% do 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 70 % powierzchni działki;
- 6) zmiany dopuszczanej geometrii dachu na dachy jedno-, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 5° do 45°;
- 7) zmniejszenia wskaźnika miejsc do parkowania do 1 miejsca parkingowego na mieszkanie;
- 8) ustalenia linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** nieuwzględnienie uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach:** Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Chojnice.

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwag, które wpłynęły do wyłożonego po raz pierwszy projektu miejscowego planu, związanych z wprowadzeniem do projektu planu zmian polegających na uwzględnieniu zasadniczych rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującego działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonego uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.) uniemożliwia kolejne zmiany w projekcie planu dot. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, które uznano za bezzasadne, mogące doprowadzić do sytuacji, w której plan miejscowy satysfakcjonujący wszystkie strony nie zostanie nigdy uchwalony. Każdy z właścicieli działek w granicach planu miał świadomość, nabywając nieruchomość, jakie ustalenia miejscowego planu na nich obowiązują.

3. Uwaga dotycząca objęcia zakresem opracowania także działek nr 453/52 i nr 453/531.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** nieuwzględnienie uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach:** Rada Gminy w Chojnicach podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Chojnice.

**Uzasadnienie:** Uwagi dotyczące projektu planu mogą dotyczyć wyłącznie projektu, który został wyłożony do publicznego wglądu.

Według art. 14 ust. 1 i 2 ustawy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu – integralną część tej uchwały stanowi załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy sporządza się projekt planu zawierający część tekstową i graficzną wraz z uzasadnieniem, zgodnie z przepisami odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Z w/w regulacji niezbiecie wynika, że projekt planu przygotowujący przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, który następnie poddawany jest procedurze uchwalania przez radę, obejmuje tylko i wyłącznie obszar, w stosunku do którego wcześniej, na podstawie art. 14 ust. 1 i 2 ustawy podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu, przy czym obszar ten jest przedstawiony na załączniku graficznym stanowiącym niezbędny element takiej uchwały. Taki sam załącznik graficzny musi być przedstawiony do uchwały w przedmiocie planu, przy czym załączniki graficzne przy obu wskazanych wyżej uchwałach winny określać tożsame granice terenu.

Określenie granic obszaru objętego planem wiąże radę gminy co do terytorialnego zakresu ustaleń podjętych w planie. Rada gminy, uchwalając plan miejscowy, nie ma kompetencji do ustalania przeznaczenia terenów znajdujących się poza obszarem objętym granicami tego planu, tym samym nie jest dopuszczalne rozstrzygnięcie w planie miejscowym o przeznaczaniu gruntów, które nie znajdują się w granicach obszaru objętego ustaleniami tego planu.

Istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu sporządzania, zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy powoduje nieważność uchwały. Organ planistyczny (wójt, burmistrz, prezydent miasta) nie może w ramach ustaleń wykroczyć poza granice opracowania planu wyznaczone uchwałą intencyjną, tj. uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/609/2022  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 sierpnia 2022 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 terenów w miejscowości Charzykowy obręb 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 przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/609/2022  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uchwałą Nr XXIV/416/2021 z dnia 20 maja 2021 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszary o łącznej powierzchni 6,85 ha, położone w zachodniej części miejscowości Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, po północnej stronie ulicy Droga do Chojniczek, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2628G Charzykowy - Chojniczki - Jarcewo- Krojanty - Nowa Cerkiew - Raclawki - Granowo – Lichnowy.

Na w/w obszarach prawie w całości obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującego działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonego uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.). Jedynie na niewielkim fragmencie (część działki nr 453/46 o powierzchni 0,05 ha) obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXV/299/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 3114 z dnia 09 października 2012 r.).

Celem opracowania planu jest zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów i warunków urbanistycznych, w szczególności poprzez wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę innych niż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania - terenach zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod planowane inwestycje spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza ustaleń w/w „Studium” poprzez zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni

całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10 wraz z warunkami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów, dla których ją ustalono;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10 wraz z warunkami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów, dla których ją ustalono;

### 3)wymagania dotyczące:

a)ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b)ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.);

c)ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d)ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

e)walorów ekonomicznych przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na

podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13;

f) prawa własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich;

- w okresie I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 28 stycznia 2022 r. do 28 lutego 2022 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 14 marca 2022 r., wpłynęły 22 pisma z uwagami;

- w okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2022 r. do 17 maja 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 maja 2022 r., wpłynęły 3 pisma z uwagami;

a sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem został szczegółowo opisany w załączniku nr 2 do uchwały w sprawie miejscowego planu;

g) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h) potrzeb interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

i) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

j) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - opisano w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa;

k) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

l) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 2.

## **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.**

W celu dostosowania zapisów planu do zmienionych potrzeb, na terenach zabudowy mieszkaniowej apartamentowej i pensjonatowo – hotelowej dopuszczono zamiennie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z zachowaniem tych samych parametrów zabudowy. Powinno to wpłynąć na poprawę bezpieczeństwa stałych

mieszkańców. Turyści przyjeżdżający na kilka lub kilkanaście dni ze świadomością, że może już nigdy nie wrócą, zachowują się inaczej niż osoby, które mieszkają na stałe.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa zostały zgłoszone uwagi i wnioski przez właścicieli działek położonych w obszarach planu oraz mieszkańców wsi Charzykowy.

Uwzględnienie uwag, które wpłynęły do wyłożonego po raz pierwszy projektu miejscowego planu, związanych z wprowadzeniem do projektu planu zmian polegających na uwzględnieniu zasadniczych rozwiązań zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Charzykowy, obejmującego działki nr nr 453/4, 454/6, 453/11, 453/12, uchwalonego uchwałą Nr IV/36/07 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 1718 z dnia 11 czerwca 2007 r.) uniemożliwiło kolejne zmiany w projekcie planu dot. zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, które uznano za bezzasadne, mogące doprowadzić do sytuacji, w której plan miejscowy satysfakcjonujący wszystkie strony nie zostałby nigdy uchwalony. Każdy z właścicieli działek w granicach planu miał świadomość, nabywając nieruchomości, jakie ustalenia miejscowego planu na nich obowiązują.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.**

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanych z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

### **4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r., zmieniający plan miejscowy został ujęty w zestawieniu obowiązujących planów miejscowych, dla których przewidziano zmiany w przypadku utraty ich aktualności.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych podsumowano, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Chojnice, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.