

**Uchwała Nr VII/88/07**  
**Rady Gminy w Chojnicach**  
**z dnia 26 czerwca 2007 roku**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku,

**Rada Gminy**  
**uchwała:**

**§ 1**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ulicy Żwirowej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XII/195/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 marca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 55, poz. 347 z dnia 05 czerwca 2000 r.), zmienionego uchwałą Nr V/33/2003 z dnia 21 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 69, poz. 1069 z dnia 19 maja 2003 r.), w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej zmianą planu.

*Rozdział 1*

**Przepisy ogólne**

**§ 2**

Zmiana planu obejmuje działki nr 389/37, nr 389/39, nr 389/41, nr 389/47, nr 389/48 i nr 389/49 obręb Charzykowy gm. Chojnice, położone na południowy zachód od drogi powiatowej łączącej Chojnice z miejscowością Swornegacie.

**§ 3**

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu literami **MW**;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu literami **ZP**;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany planu literami **KDD**.

**§ 4**

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia zmiany planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

## § 5

Ilekcio w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** - należą przez to rozumieć ustalenia zmiany planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należą przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku zmiany planu** - należą przez to rozumieć rysunek zmiany planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należą przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należą przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających dróg dojazdowych;
- 6) **terenie** - należą przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony literami określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należą przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, także własnej inwestora, określonych w obowiązujących przepisach;
- 8) **przepisach odrębnych** - należą przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

## *Rozdział 2*

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

## § 6

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku zmiany planu literami **MW**;
  - 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu literami **ZP**;
  - 3) teren drogi publicznej dojazdowej; oznaczony na rysunku zmiany planu literami **KDD**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) na terenie, o którym mowa w ust.1 pkt 1, dopuszcza się:
    - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
    - b) lokalizację zespołów budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych o architekturze nawiązującej do architektury budynków mieszkalnych,
    - c) rozbudowę i przebudowę istniejących budynków,
    - d) usługi wbudowane nieuciążliwe dla mieszkalnictwa,
    - e) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
  - 2) na terenie, o którym mowa w ust.1 pkt 1, wprowadza się zakaz:
    - a) lokalizowania garaży blaszanych,
    - b) budowy ogrodzeń pełnych, w tym szczególnie z elementów prefabrykowanych;

- 3) na terenie, wymienionym w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
  - 4) na terenach, wymienionych w ust. 1 pkt 1 i pkt 3, dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach Zaborzkiego Parku Krajobrazowego i otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w obowiązujących aktach prawnych dotyczących ich utworzenia;
  - 2) należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze samorządowe gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 3) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) w maksymalnym stopniu pozostawić istniejącą zieleń, także istniejące zadrzewienia przydrożne przy włączeniu drogi dojazdowej KDD do drogi powiatowej, nie kolidujące z bezpieczeństwem ruchu drogowego, oraz wprowadzić nową - przy projektowaniu nasadzeń należy uwzględnić istniejące i projektowane przebiegi sieci uzbrojenia terenu;
  - 5) zobowiązuje się inwestora do przeprowadzenia niezbędnych prac niwelacyjnych terenu, zabezpieczenia zboczy skarp przed osuwaniem się oraz wprowadzenia zieleni stabilizującej skarpy;
  - 6) budynki należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu stanowi docelowo teren drogi publicznej dojazdowej, wymieniony w **ust 1 pkt 3**;
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- 1) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu;
  - 2) budynki mieszkalne o wysokości max. III kondygnacji z możliwością podpiwniczenia;
  - 3) budynki gospodarcze i garażowe parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
  - 5) zabudowa terenu **MW** nie może przekroczyć 50% jego powierzchni,
  - 6) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 20% powierzchni terenu **MW** biologicznie czynnej;
  - 4) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych max. 1,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu;
  - 5) dachy wysokie o preferowanym spadku połaci od 45° do 50°, z głównymi połaciami dwuspadowymi o jednakowym kącie nachylenia, kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie w kolorach naturalnej cegły, brązowym lub grafitowym - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej - zakaz stosowania kolorów jaskrawo czerwonych;
  - 6) zakaz stosowania agresywnej formy i kolorystyki - wygląd projektowanych budynków musi charakteryzować się wyjątkową dbałością o estetykę;

- 7) architektura projektowanych budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych musi harmonizować z architekturą budynków mieszkalnych.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego:  
dopuszcza się:
- 1) podział terenu **MW** na działki budowlane o wielkości umożliwiającej lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej dojazdowej **KDD** lub ulicy Mikołaja Reja;
  - 2) wtórne podziały geodezyjne pod budynkami mieszkalnymi, gospodarczymi, garażowymi lub gospodarczo – lub garażowymi.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:  
dopuszcza się włączenie terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, lub jego części, w granice sąsiednich działek zabudowy mieszkaniowej bez prawa zabudowy.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej dojazdowej **KDD** (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m) w pasie o szerokości 8,0 m;
  - 2) obsługa komunikacyjna terenu **MW** wyłącznie z drogi publicznej dojazdowej **KDD** lub ulicy Mikołaja Reja;
  - 3) w przypadku, gdy działki nr 389/37 i nr 389/39 nie będą stanowiły własności tego samego inwestora, należy zapewnić dostęp komunikacyjny działki nr 389/37 do dróg dojazdowych poprzez wydzielenie geodezyjne dojazdu z terenu działki przyległej lub na zasadzie ustanowionej odpowiednio służebności drogowej;
  - 4) należy przewidzieć garaże w ilości nie mniejszej niż liczba mieszkań oraz miejsca postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo także w ilości nie mniejszej niż liczba mieszkań;
  - 5) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej wiejskiej sieci wodociągowej, na której należy wykonać niezbędne urządzenia dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego;
  - 6) odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki lub do odbiornika;
  - 7) odprowadzenie ścieków wyłącznie do wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
  - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej w ulicy Mikołaja Reja linii kablowej elektroenergetycznej niskiego napięcia;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych źródeł ciepła (np.: elektryczne, olejowe, gazowe itp.).
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30 %.

*Rozdział 4*  
**Przepisy końcowe**

**§ 7**

1. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ulicy Żwirowej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XII/195/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 marca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 55, poz. 347 z dnia 05 czerwca 2000 r.), zmienionego uchwałą Nr V/33/2003 z dnia 21 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 69, poz. 1069 z dnia 19 maja 2003 r.), **dla terenów 6 M, 15 ZL i 18 KX**, w granicach określonych na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1, stanowiącym załącznik do uchwały Nr XII/195/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 marca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 55, poz. 347 z dnia 05 czerwca 2000 r.), wkreśla się granicę obowiązywania ustaleń niniejszej uchwały, zgodnie z załącznikiem Nr 4 do uchwały.

**§ 8**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

**§ 9**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.



**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Tadeusz Stelmaszyk**

## Uzadnienie do uchwały Nr VII/88/07 z dnia 26 czerwca 2007 r.

Działki nr 389/37, nr 389/39, nr 389/41, nr 389/47, nr 389/48 i nr 389/49 obręb Charzykowy gm. Chojnice, położone na południowy zachód od drogi powiatowej łączącej Chojnice z miejscowością Swornegacie, leżą w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi przy ulicy Żwirowej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XII/195/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 marca 2000 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 55, poz. 347 z dnia 05 czerwca 2000 r.), zmienionego uchwałą Nr V/33/2003 z dnia 21 lutego 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 69, poz. 1069 z dnia 19 maja 2003 r.).

Powodem rozpoczęcia prac planistycznych związanych z opracowaniem projektu zmiany w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu był wniosek właściciela przedmiotowych działek, zaakceptowany przez Wójta Gminy Chojnice, zawierający prośbę o umożliwienie lokalizacji garaży na terenie 15 ZL dla realizowanych na terenie 6 M budynków mieszkaniowych wielorodzinnych i połączenie drogi dojazdowej 20 KD z drogą powiatową, na której wprowadzono ruch dwukierunkowy zamiast dotychczasowego jednokierunkowego.

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 26 października 2006 r. podjęła uchwałę Nr XLIV/567/2006 o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany planu miejscowego.

Teren objęty granicami uchwalenia w/w projektu planu znajduje się w terenach wskazanych w w/w „*Studium*” jako zainwestowane (z dopuszczeniem uzupełnienia i rehabilitacji zabudowy), co pokazano na wyrysie ze studium zamieszczonym na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.



Przewodniczący Rady Gminy

  
Tadeusz Stelmaszyk