

**UCHWAŁA NR XXXII/388/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 1 marca 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleni i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i 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”, uchwalonego uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia ZMIANY – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy CHOJNICE”,

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleni i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej 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 teren działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7, położony pomiędzy ulicą Długą a Jeziorem Charzykowskim we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT, US** ;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **ZP** ;
- 3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu literą **K** .

§ 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,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) wymiary.

§ 5.

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały i 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) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczających terenu;
- 6) **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;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **obiektom towarzyszącym** - należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, służącymi do obsługi budynku realizującego podstawowe przeznaczenie terenu z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej lub jego funkcję uzupełniającą, a także garaż;
- 9) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej, mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na terenie do powierzchni terenu;
- 10) **zabudowie terenu** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym znajdujące się na terenie, wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi tych budynków na powierzchnię terenu;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy 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 usług turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UT, US** ;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZP** ;
- 3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 K** .

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie **1 UT, US** , o którym mowa w ust.1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową realizującą podstawowe przeznaczenie terenu określone w **ust. 1 pkt 1** oraz usługi określone w **lit. c** ;

- b) funkcję mieszkaniową lub mieszkalno – pensjonatową, jako funkcję uzupełniającą terenu, z uwzględnieniem zapisów **ust. 6 pkt 11 i 13** ;
 - c) usługi gastronomiczne, handlowe oraz inne towarzyszące, związane z wypoczynkiem i rekreacją;
 - d) obiekty towarzyszące wolno stojące, o wyglądzie nawiązującym do wyglądu budynku realizującego podstawowe przeznaczenie terenu z dopuszczeniem funkcji uzupełniającej lub jego funkcję uzupełniającą, a także dobudowane do tego budynku, tworzące z nim jednolitą bryłę architektoniczną;
 - e) rozbiórkę budynków;
 - f) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem zasad określonych w **ust. 6** ;
 - g) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją (np. boisko do gier, korty tenisowe, place zabaw itp.);
 - h) lokalizację obiektów małej architektury;
 - i) urządzenie miejsc postojowych;
 - j) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem z wykluczeniem ogrodzenia pełnego – zaleca się zastosowanie lekkiego, ażurowego ogrodzenia uzupełnionego żywopłotem;
 - k) wydzielenie dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających na teren **1 UT, US** , z możliwością włączenia go do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej powiatowej, tj. ulicy Długiej;
- 2) na terenie **2 ZP** , o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się:
- a) budowę urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej - prowadzenie racjonalnej gospodarki rybackiej jest możliwe tylko i wyłącznie na podstawie dokumentu potwierdzającego prawo do jej prowadzenia na obszarze Jeziora Charzykowskiego;
 - b) obiekty małej architektury związane z funkcją terenu;
- 3) na terenie **3 K** , o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się ciąg pieszy, pieszo - rowerowy;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości na działki spełniający warunki określone w przepisach odrębnych;
- 5) przy lokalizowaniu nowej zabudowy i rozbudowie istniejącej ustala się obowiązek zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w granicach obszaru objętego planem należy przestrzegać przepisów zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 144/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1459);
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545);
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach obszaru objętego planem musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000, a więc nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt znajdujących się w granicach przedmiotowego terenu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w obszarze Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 103 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo – wodnego, zwłaszcza Jeziora Charzykowskiego;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;

- 6) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi – należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą;
- 8) na etapie projektu budowlanego dla planowanej zabudowy zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 9) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi, a zieleń już istniejącą należy chronić i wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu;
- 10) planowaną zabudowę należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę m. in. poprzez dbałość o detal architektoniczny – w przypadku elewacji budynków zaleca się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych, jak np. kamień czy drewno;
- 11) zabudowa nie może cechować się agresywną formą i kolorystyką;
- 12) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
- 13) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej – sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 14) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, pieszo – rowerowych itp. – zaleca się stosowanie w tym celu powierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych;
- 15) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 16) zabrania się prowadzenia prac niwelacyjnych mogących trwale zniekształcić rzeźbę terenu;
- 17) 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.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią tereny zieleni **2 ZP** i komunikacji **3 K**, wymienione w **ust. 1 pkt 2 i 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 rysunkiem planu;
- 2) poziom posadowienia parteru nowej zabudowy - max. 0,45 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu przyziemia;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków usługowych, mieszkalnych lub mieszkalno – pensjonatowych, a także usługowo – mieszkalnych lub usługowo – mieszkalno – pensjonatowych, nie może przekroczyć III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i 12,0 m;
 - b) obiekty towarzyszące parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego o łącznej wysokości do 8,0 m;
 - c) wysokość zabudowy nie wymienionej w lit. a i b, mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie rzutu pionowego obrysu tej zabudowy do najwyższego jej punktu, nie może przekroczyć 13,0 m z uwzględnieniem **ust. 10 pkt 8**;
- 4) dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
- 6) dachy z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia tych połaci od 35° do 50° z uwzględnieniem zapisów pkt 7 i pkt 8, a także dopuszcza się dachy płaskie;

- 7) na obiekcie towarzyszącym, przybudowanym do budynku usługowego, mieszkalnego lub mieszkalno – pensjonatowego, a także usługowo – mieszkalnego lub usługowo – mieszkalno – pensjonatowego, dopuszcza się dach jednospadowy z połącią o kącie nachylenia od 20° do 50°;
- 8) w uzasadnionych sytuacjach, na dużym obiekcie usługowym lub w przypadku nadbudowy istniejącego budynku, dopuszcza się dachy z głównymi połączami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia tych połąci od 20° do 50°;
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną ewentualnie materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym;
- 10) zabudowa terenu nie może przekroczyć 35% jego powierzchni;
- 11) zabudowa mieszkaniowa lub mieszkalno – pensjonatowa terenu nie może przekroczyć 17% jego powierzchni;
- 12) intensywność zabudowy – 1,05;
- 13) intensywność zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej – 0,5;
- 14) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 15) zaleca się:
 - a) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanej charakterystycznej dla południowych Kaszub;
 - b) stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno.

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 planem miejscowym: ustala się:

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50,0 m;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
- 4) parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1 UT, US** z przylegającej drogi publicznej powiatowej, tj. ulicy Długiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z możliwością wykorzystania dodatkowego pasa ruchu, o którym mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. k** ;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zaspakajającej potrzeby stałych i okresowo przebywających użytkowników, ale ilość projektowanych miejsc postojowych na terenie **1 UT, US** powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na każde zaczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej, a także nie mniejsza niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) niezanieczyszczone wody opadowe z połąci dachowych mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu w granicach terenu lub gromadzone w zbiornikach w celu późniejszego ich wykorzystania – wówczas należy wskazać lokalizację zbiorników na etapie sporządzania projektu budowlanego;
- 5) odprowadzenie ścieków do istniejącego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie istniejących i remontowanych obiektów z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn);

- b) zasilanie projektowanych obiektów, przy zapotrzebowaniu mocy do 200 kW, z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Charzykowy 2” lub ze stacji „Charzykowy NBP”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - c) przy zapotrzebowaniu mocy powyżej 200 kW zasilanie z projektowanej abonenckiej (własności odbiorcy) stacji transformatorowej zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem, zasilanej z abonenckiej linii kablowej średniego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Charzykowy 2” lub ze stacji „Charzykowy NBP”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe), a planowane wykorzystanie terenu nie może powodować pogorszenia warunków aerosanitarnych w granicach obszaru objętego planem;
 - 8) nie ogranicza się rozwiązań w zakresie systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych.
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 3. Przepisy końcowe

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 8.

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 Leszczyński

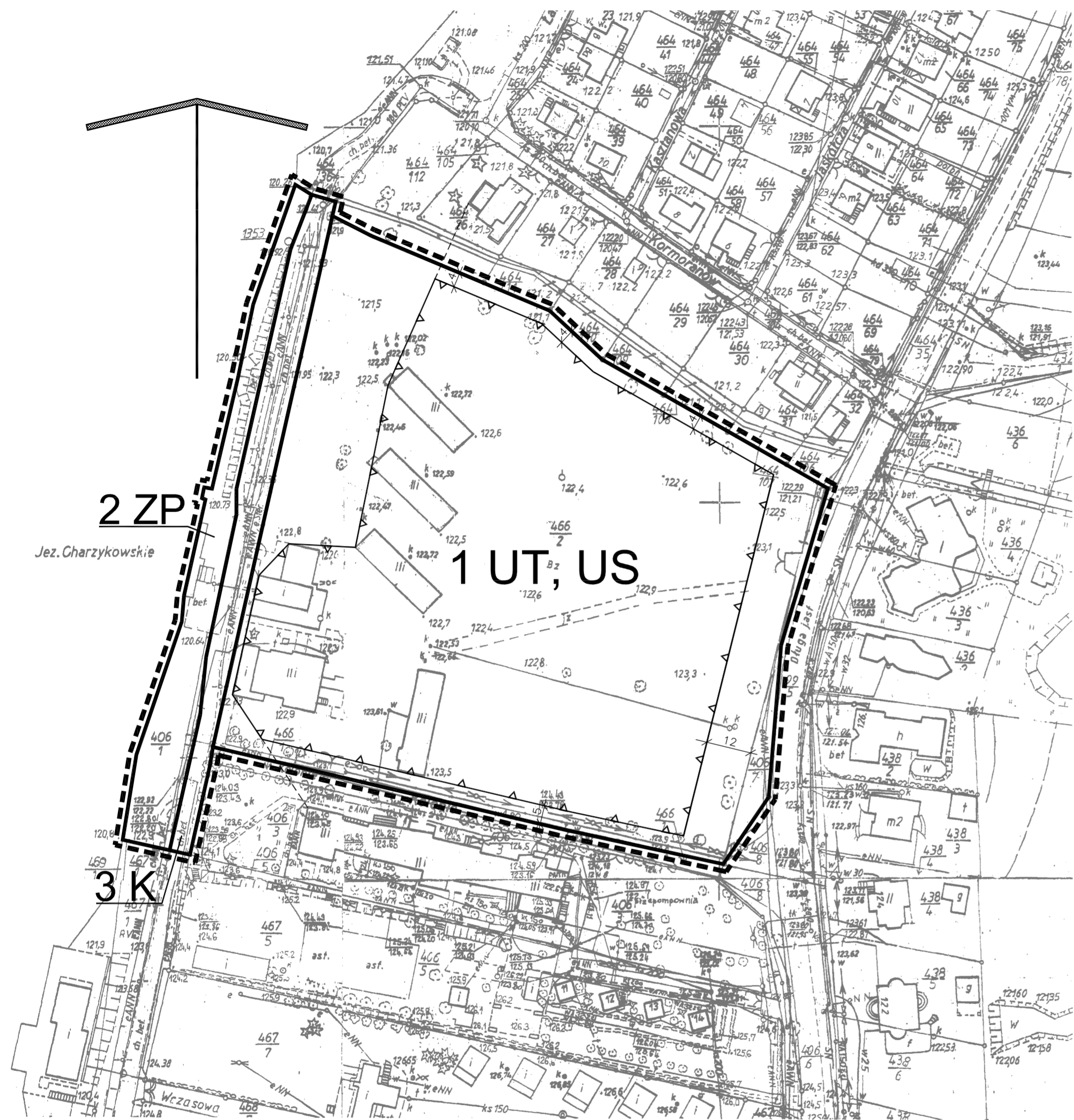
CHARZYKOWY

GM. CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POD USŁUGI TURYSTYCZNE I SPORTU Z FUNKCJĄ HOTELOWĄ, ORAZ REKREACJĘ, ZIELEŃ I KOMUNIKACJĘ DZIAŁEK NR 406/1, NR 466/2 i NR 406/7 NAD JEZIOREM CHARZYKOWSKIM PRZY ULICY DŁUGIEJ

RYSUNEK PLANU

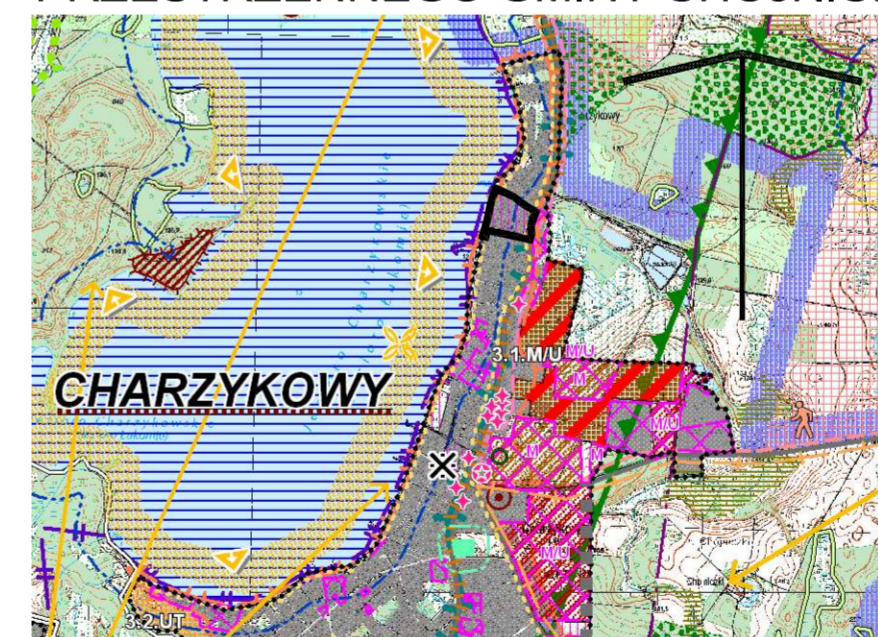
1:1000



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
	MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
UT, US	TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH I SPORTU Z FUNKCJĄ HOTELOWĄ, ORAZ REKREACJI
ZP	TEREN ZIELENI
K	TEREN KOMUNIKACJI
	WYMIARY
	LINIE POMOCNICZE

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	granice obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
	obszary zabudowane i zainwestowane
	obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
	miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania

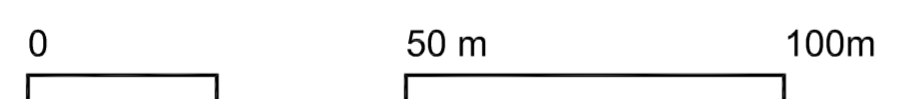
Właściciel, władający, inwestor są prawnie zobowiązani do ochrony znaków geodezyjnych na terenie inwestycji budowlanej (nieruchomości) (art. 15, 48 pkt 3 ustawy z dnia 17.05.89r. Dz.U. Nr 30, poz. 163 Prawo geodezyjne i kartograficzne)

Przed przystąpieniem do prac projektowych należy na niniejszy podkład mapowy nanieść urządzenia techniczne podziemne i nadziemne a) projektowane i uzgodnione w Zespole Uzgadniania Dokumentacji Projektowej

Mapa sytuacyjno – wysokościowa

dla celów projektowych

skala 1 : 1000



Niniejszy wyrys sytuacyjny jest wyrys sytuacyjny, dla celów projektowych, w oparciu o dane branżowe i dane z inwentaryzacji geodezyjnej.

Starostwo Powiatowe w Chojnicach
Wydział Geodezji i Nieruchomości
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

W obszarze oznaczonym linią przerywaną dokonano aktualizacji treści mapy zasadniczej. Dokumenty mapy zasadniczej przyjęto do zespołu powiatowego w dniu 11.03.2013 r. i zaewidencjonowano pod nr 323/10. Niniejsza mapa może służyć do celów w projektach. Projektowane obiekty budowlane wymagające parowozna na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji powykonawczej przez jednostki uprawnione do wykonywania prac geodezyjnych.

Chojnice, dnia 11.03.2013 r.
mgr inż. Krzysztof Mazurkiewicz
ul. Kościarska 10/205, 89-604 Chojnice
Ostrówie 912, 89-620 Chojnice

Z up. Starosty

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Powiat Chojnice

Gmina Chojnice

OBREB CHARZYKOWY

Ark. 144, 153, 192, 201
działka 466/2

K.E.R.G. 323/10

wykonał:
USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE
GEOKRIS
mgr inż. Krzysztof Mazurkiewicz
ul. Kościarska 10/205, 89-604 Chojnice
Ostrówie 912, 89-620 Chojnice

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXXII/388/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 01 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyczne i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zielen i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

W terminie do 14 dni po okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 13 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2013 r. z wyjątkiem sobót i świąt), tj. do dnia 29 stycznia 2013 r., **wniesiono pisemnie uwagi, które nie zostały uwzględnione** przez Wójta Gminy Chojnice:

- 1) uwaga dotycząca braku dostępu do drogi (wpływ 14 grudnia 2012 r.) **nie została uwzględniona** poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową ze względu na to, że wyznaczony w projekcie planu teren **1 UT, US**, obejmujący działki nr 466/2 i nr 406/7, przylega do drogi powiatowej, a projekt planu, uzgodniony przez zarządcę drogi powiatowej, ustala obsługę komunikacyjną tego terenu z przylegającej drogi publicznej powiatowej, tj. ulicy Długiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z możliwością wykorzystania dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających na teren **1 UT, US**, z możliwością włączenia go do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej powiatowej, ponadto Starosta Chojnicki, jako zarządca drogi powiatowej, niezależnie od prowadzonych prac nad planem pozytywnie zaopiniował wjazd na działkę nr 466/2 z drogi powiatowej w piśmie z dnia 27 lutego 2012 r. znak: ID.7021.17.2012;
- 2) uwaga dotycząca braku uwzględnienia przez linię zabudowy dotychczasowej zabudowy (wpływ 14 grudnia 2012 r.) **nie została uwzględniona**, ponieważ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora została wykreślona na projekcie rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 144/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1459), wręcz w oparciu o linię zabudowy wykreśloną na mapie przez pracownika Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku;
- 3) uwaga dotycząca nakazu budowy hoteli, których wnoszący nie mają zamiaru budować, (wpływ 14 grudnia 2012 r.) **nie została uwzględniona** poprzez uznanie jej za bezprzedmiotową z uwagi na to, że na terenie usług turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 UT, US**, dopuszcza się, oprócz zabudowy usługowej, realizującej podstawowe przeznaczenie terenu, także usługi gastronomiczne, handlowe oraz inne towarzyszące, związane z wypoczynkiem i rekreacją, a także funkcję mieszkaniową lub mieszkalno – pensjonatową, jako funkcję uzupełniającą terenu;
- 4) uwaga dotycząca dodania w § 6 ust. 1 funkcji mieszkaniowej jako funkcji podstawowej z jednoczesnym wykreśleniem z § 6 ust. 2 pkt 1 lit. b funkcji mieszkalno – pensjonatowej jako funkcji uzupełniającej, a także wskaźników ustalonych dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej § 6 ust. 6 pkt 11 dot.% powierzchni zabudowy oraz pkt 13 dot.intensywności zabudowy (wpływ 02 stycznia 2013 r.) **nie została uwzględniona**, ponieważ ustalenie funkcji mieszkaniowej jako podstawowej byłoby sprzeczne z planowanym przeznaczeniem terenu określonym w uchwale Nr XXXI/489/09 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 grudnia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową, komunikację oraz rekreację i zielen nad Jeziorem Charzykowskim dla terenu działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 w rejonie ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały, w której Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do jej wykonania - wyłożony ponownie do publicznego wglądu w/w projekt planu uwzględnił wszystkie uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu w dniach od 16 września 2010 r. do 07 października 2010 r., a aktualna zmiana tego stanowiska wiąże się z koniecznością zmiany stanowiska Rady Gminy w Chojnicach określonego w uchwale intencyjnej poprzez jej uchylenie i wywołanie nowej, a także sporządzenie nowego projektu planu wraz z dodatkowymi opracowaniami wymaganymi obowiązującymi przepisami prawa i przeprowadzeniem całej procedury sporządzenia planu od początku zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.);

- 5) uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu „nie ustala się” w § 6 ust. 8 dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wpływ 02 stycznia 2013 r.) **nie została uwzględniona**, gdyż zakres przedmiotowy planu zagospodarowania przestrzennego reguluje art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), określając zakres tematyczny ustaleń, które obowiązkowo winny znaleźć odzwierciedlenie w planie miejscowym, a pominięcie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 w/w ustawy spowodowałoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, powodując nieważność uchwały rady gminy;
- 6) uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnej ilości miejsc postojowych określonych w § 6 ust. 10 pkt 2 (wpływ 02 stycznia 2013 r.) **nie została uwzględniona** z uwagi na konieczność zapewnienia miejsc postojowych w ilości zaspakajającej potrzeby stałych i okresowo przebywających użytkowników na terenie **1 UT, US**, a propozycja wprowadzenia min. 1 miejsca na każde zaczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, a także min. miejsca na 1 mieszkanie nie zabezpieczy przyszłego zapotrzebowania;
- 7) uwaga dotycząca zmiany przebiegu linii zabudowy równoległe do promenady (wpływ 02 stycznia 2013 r.) **nie została uwzględniona**, ponieważ maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy od jeziora została wykreślona na projekcie rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem przepisów zawartych w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 144/VII/11 z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1459), wręcz w oparciu o linię zabudowy wykreśloną na mapie przez pracownika Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach: **wszystkie w/w uwagi pozostają nieuwzględnione**.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/388/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 1 marca 2013 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 pod usługi turystyczne i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zielen i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi 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 Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 30 grudnia 2009 r. podjęła uchwałę Nr XXXI/489/09 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową, komunikację oraz rekreację i zielen nad Jeziorem Charzykowskim dla terenu działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 w rejonie ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały, zobowiązując Wójta Gminy Chojnice do jej wykonania.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po wejściu w życie ustawy 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), Rada Gminy w Chojnicach w dniu 10 listopada 2010 r. podjęła uchwałę Nr XLII/605/10 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zielen i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Teren objęty granicami uchwalenia w/w planu znajdował się w terenach wskazanych w „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice**”, uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku wraz ze zmianami, 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 Nr XLII/605/10 z dnia 10 listopada 2010 r.

Właściciele obszaru objętego planem wnieśli skargę na powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku domagając się uchylenia zaskarżonej uchwały, wskazując, iż została ona wydana z naruszeniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 12 października 2011 r. Sygn. akt II SA/Gd 265/11 stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały.

Uchwałą Nr XI/100/2011 z dnia 30 czerwca 2011 r. Rada Chojnicach uchwaliła zaktualizowane „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice**”, zgodnie którym teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym został oznaczony jako miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania.

Po przeprowadzeniu uzupełniającej procedury planistycznej, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uzupełniającej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po wejściu w życie ustawy 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), Rada Gminy w Chojnicach w dniu 29 sierpnia 2012 r. podjęła uchwałę Nr XXV/301/2012 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zielen i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

Wojewoda Pomorski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 03 października znak: NK-III.4131.26.2012.TM stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy w Chojnicach XXV/301/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r. z uwagi na brak ustalenia wysokości zabudowy dla funkcji innej niż usługowa.

Po przeprowadzeniu kolejnej uzupełniającej procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), a także kolejnej uzupełniającej 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 (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przedstawi się projekt planu 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.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński