

**UCHWAŁA NR XXXIV/414/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości
Charzykowy, w obrębie geod. Charzykowy, w gminie Chojnice**

Na podstawie art. 20, w związku z art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, oraz art. 29 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/217/2012 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 13 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Charzykowy, w obrębie Charzykowy, na wniosek Wójta Gminy Chojnice,

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że plan będący przedmiotem niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice, określonych w Uchwale Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r .

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Charzykowy w obrębie geod. Charzykowy, w gminie Chojnice, związany z wprowadzeniem zakazu zabudowy dla części obszaru, zwany dalej planem.

3. Plan obejmuje obszar o pow. ok. 69,44 ha, w granicach pokazanych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały- rysunku planu w skali 1:2000.

§ 2.

Uchwala się następujące definicje pojęć używanych w planie:

- 1) **dach stromy** – rozumie się przez to dach o nachyleniu połaci powyżej 15 stopni;
- 2) **wskaźnik zabudowy** – określa powierzchnię zabudowy dopuszczoną na danej działce budowlanej lub terenie, określoną przez stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki, obliczany wg wzoru:

$$\frac{Pz}{T} = W$$

, gdzie Pz oznacza powierzchnię zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce, T powierzchnię działki budowlanej;

- 3) **intensywność zabudowy** – wskaźnik, określający liczbą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji po obrysie, z wyłączeniem powierzchni elementów drugorzędnych (takich jak np. schody, pochylnie zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy) do powierzchni działki;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, oznaczającą nieprzekraczalną linię lokalizacji ścian zewnętrznych budynków. Linie te nie dotyczą takich elementów jak ganki wejściowe, wiatrolapy, schody zewnętrzne, podesty, pochylnie, zejścia i zjazdy do piwnic i garaży wbudowanych, balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami i inne podobne; które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy kondygnacji podziemnych;
- 5) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony dla postawienia samochodu, przy czym miejscem postojowym jest także miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

- 6) **minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wymagany w zagospodarowaniu terenu lub działki z niego wydzielonej procent [%] powierzchni stanowiącej teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm) obowiązującego w dniu uchwalenia planu;
- 7) **obiekty infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia uzbrojenia terenu oraz związane z nimi obiekty budowlane; tj. wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, z zakresu łączności publicznej;
- 8) **przepisy szczególne i odrębne** - rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi (np. warunkami techniczno-budowlanymi) oraz ustalenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych bądź prawa miejscowego (np. rozporządzeń wojewody, uchwał sejmiku itp.); przy czym obowiązuje przepis przywołany w ustaleniach szczegółowych w brzmieniu na dzień uchwalenia planu;
- 9) **reklamy, urządzenia reklamowe** – wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, np. tablica reklamowa, szyld reklamowy (z wyłączeniem szyldów o pow. do 0,3 m²), napis o powierzchni ponad 1 m², umieszczony na budynku, a nie przewidziany pierwotnie jako jego integralna część, bądź umieszczony na innym obiekcie budowlanym lub będący w całości obiektem budowlanym - reklamą wolnostojącą; nie dotyczy znaków w rozumieniu przepisów oznakach i sygnałach lub znaków, tablic informujących o obiektach użyteczności publicznej;
- 10) **stawka procentowa** – wysokość stawki, wyrażona w procentach [%], służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwalaniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym** – rozumie się przez to urządzenia budowlane, o których mowa a art. 3 pkt 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 234, poz. 1623, ze zm.) [tj. urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki];
- 13) **ustawa** – rozumie się przez to ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647);
- 14) **wysokość zabudowy** – dla budynków rozumie się przez to wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę powierzchnię maszynowni dźwigów, i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi [tj. zgodnie z obowiązującą w dniu uchwalania planu definicją w brzmieniu rozporządzenia dot. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie]; dla budowli – wysokość mierzoną od poziomu terenu u podnoża budowli do najwyższego jej punktu ponad ziemią;
- 15) **zabudowa kubaturowa** - budynki i inne obiekty budowlane, nie będące zabudową powierzchniową taką jak np.: place, drogi, etc., z wyłączeniem obiektów tymczasowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3.

1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej i graficznej planu.
2. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego numerem kolejnym porządkowym oraz symbolem literowym, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie dla poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów.
3. Integralną częścią uchwały jest :
 - 1) zał. nr 1 - załącznik graficzny w skali 1:2000, rysunek planu;

- 2) zał. nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) zał. nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

4. Plan nie określa granic obszarów i terenów, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1-7 ustawy.

5. Ustalenia tekstowe planu określają:

- 1) przeznaczenie terenów i sposoby zagospodarowania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - §4 niniejszej uchwały;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §5 niniejszej uchwały;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - §6 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §7 niniejszej uchwały;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §8 niniejszej uchwały;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - §9 niniejszej uchwały;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - §10 niniejszej uchwały;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §11 niniejszej uchwały;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - §12 niniejszej uchwały;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - §13 niniejszej uchwały;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - §14 niniejszej uchwały;
- 12) karty terenów – ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów - §15 niniejszej uchwały;

6. Następujące oznaczenia graficzne występujące na zał. nr 1- rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie literowe identyfikujące przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających, gdzie:
 - a) R – grunty rolne, z zakazem sytuowania zabudowy,
 - b) R1 – grunty rolne dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy dla zab. zagrodowej,
 - c) ZL – grunty leśne, z zakazem sytuowania zabudowy,
 - d) ZE – tereny zieleni ekologicznej,
 - e) KDW – tereny komunikacji, dróg wewnętrznych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) ekwidystanta 100m od linii brzegowej jeziora Charzykowskiego,
- 6) punkt ujęcia i kierunek atrakcyjnego widoku; Pozostałe oznaczenia graficzne stanowią informacje lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

7. Obszar planu położony jest w całości w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 144/VII/11 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie zaborskiego parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1459).

8. Obszar planu położony jest w całości w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy PLB 220001, obowiązują w nim przepisy ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, ze zm.) i rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133, ze zm.).

9. Obszar planu w całości znajduje się w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, w zasięgu korytarza ekologicznego łączącego Park Narodowy z innymi cennymi przyrodniczo obszarami. Obowiązują w nim ograniczenia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 7 Rozporządzenia Ministra środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz.U. Nr 230, poz. 1545).

10. Obszar planu w części (fragment zachodni) znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 mającego znaczenie dla Wspólnoty „Las Wolność” PLH220066. Granice obszaru wskazano informacyjnie na rysunku planu.

11. Na rysunku planu wskazano także lokalizację pomnika przyrody - nr rej. 146 wg rejestru dla woj. pomorskiego (w terenie 10.R1) oraz granice proponowanego rezerwatu przyrody „Buczyna Charzykowska”.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4.

Przeznaczenie terenu

1. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu ustala się przeznaczenie terenu, dominującą funkcję, a także w zależności od potrzeb funkcję, przeznaczenie uzupełniające, dodatkowe określone w ustaleniach szczegółowych w §15.

2. Ustala się dla poszczególnych rodzajów przeznaczeń następujący zakres dopuszczalnych funkcji, rodzajów zabudowy oraz sposobów użytkowania:

1) R – tereny rolne z zakazem zabudowy

a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze położone w obszarach o szczególnym znaczeniu dla ochrony przyrody, z zakazem sytuowania zabudowy, tereny zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- uprawy rolnicze,

- lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, naziemnych sieci elektroenergetycznych nn i SN, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania;

- lokalizacja tras turystycznych pieszo-rowerowych o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania;

c) zakazy i ograniczenia:

- zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej i budowli rolniczych oraz zakaz sytuowania wszelkiej innej zabudowy kubaturowej, a także wiat, altan itp. obiektów;

2) R1 – tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej

a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi; tereny zieleni naturalnej, łąk i pastwisk, nieużytków, niewielkich terenów semileśnych;

b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:

- uprawy rolnicze,

- lokalizacja podziemnej kablowej sieci elektroenergetycznej, podziemnych sieci telekomunikacyjnych, naziemnych sieci elektroenergetycznych nn i SN, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania;

- lokalizacja tras turystycznych pieszo-rowerowych o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono zakazu ich sytuowania;

c) dopuszcza się zadrzewienia,

d) zakazy i ograniczenia:

- dla wszystkich gruntów, dla których nie wydano dotychczas prawomocnych pozwoleń na budowę - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy zagrodowej i budowli rolniczych oraz zakaz sytuowania wszelkiej innej zabudowy kubaturowej, a także wiat, altan itp. obiektów;

3) ZL – tereny leśne

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne położone w strefie zakazu zabudowy,
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - uprawy leśne,
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej prowadzeniu gospodarki leśnej, nie wymagającej trwałego wyłączenia z produkcji leśnej,
 - lokalizacja służących prowadzeniu gospodarki leśnej dróg wewnętrznych, w tym dróg tymczasowych,
 - zadrzewienia, obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji nie wymagające uzyskania zgód na cele nieleśne, z dopuszczeniem sytuowania urządzeń służących turystyce oraz funkcjom wypoczynkowo-rekreacyjnym w rozumieniu ustawy o lasach (art. 3 pkt 2);
- c) zakazy i ograniczenia:
 - ze względu na położenie w obszarach o szczególnym znaczeniu dla ochrony przyrody ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej związanej z gospodarką leśną, nie dopuszcza się sytuowania obiektów (budynków i budowli) na potrzeby gospodarki leśnej,
 - wyklucza się parkowanie i postój pojazdów poza miejscami wyznaczonymi;

4) ZE – tereny zieleni ekologicznej

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna, nieużytki, niewielkie tereny semileśne;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - uprawy leśne, zadrzewienia i zalesienia, łąki,
 - lokalizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizacja służących prowadzeniu gospodarki rolnej lub leśnej dróg wewnętrznych, w tym dróg tymczasowych,
 - lokalizacja ścieżek pieszych, turystycznych,
- c) zakazy i ograniczenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
 - wyklucza się parkowanie i postój pojazdów;

5) KDW - tereny komunikacji, dróg wewnętrznych

- a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacyjny – droga wewnętrzna, klasa techniczna - ciąg pieszo-jezdny;
- b) dopuszczalne sposoby zagospodarowania:
 - lokalizacja podziemnych kablowych sieci elektroenergetycznych oraz innych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania terenu,
 - zieleń przydrożna,
 - turystyczne ścieżki piesze i rowerowe.

§ 5.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Podstawowe zasady kształtowania ładu przestrzennego zostały określone poprzez zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w §15 niniejszej Uchwały dla każdego z wydzielonych terenów.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w terenie 10.R1, dla którego wydano decyzje o warunkach zabudowy, zachowanie linii zabudowy nieprzekraczalnych, wyznaczonych na rysunku (załącznik graficzny nr 1);
- 2) w całym obszarze planu nakazuje się utrzymanie i ochronę cech morfologiczno-krajobrazowych terenu poprzez minimalizowanie przekształceń naturalnego ukształtowania terenu; ustala się zakaz makroniwelacji, podwyższania terenu, podcinania skarp;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolno stojących;
- 4) szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym ustalenia dotyczące parametrów i gabarytów kształtowania zabudowy odnoszące się do poszczególnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów położonych na obszarze opracowania planu zawarto w kartach terenów §15;

§ 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Obszar planu położony jest w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, w granicy obszaru Natura 2000 Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB220001 oraz w Zaborskim Parku Krajobrazowym. W obszarach tych obowiązują przepisy szczególne - stosownie do występujących form ochrony przyrody (ustawa o ochronie przyrody i Rozp. Min. Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz. U. Nr 25, poz. 133, ze zm., w tym ustalenia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” [Rozp. Min. Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr 230 poz. 1545].

2. Część zachodnia położona jest w zasięgu granicy obszaru Natura 2000 - mającego znaczenie dla Wspólnoty- „Las Wolność” PLH 220066 i proponowanego rezerwatu przyrody „Buczyna Charzykowska”. Granice tych obszarów chronionych pokazano na rysunku planu - zał. Nr 1 do niniejszej uchwały. W obszarze natura 2000 obowiązują przepisy przywołane w ust 1 oraz odpowiednie ustalenia planu ochrony .

3. Obszar planu położony jest w tzw. „strefie buforowej” Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”.

4. Obszar planu stanowi fragment korytarza ekologicznego łączącego obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami, obowiązują ograniczenia zabudowy zgodnie z załącznikiem nr 7 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr 230 poz. 1545.

5. Ze względu na położenie w obszarach chronionych przyrodniczo, w zasięgu korytarza ekologicznego ustala się nakaz zachowania dotychczasowego rolnego i leśnego użytkowania, w tym zakaz zabudowy dla wszystkich terenów, dla których nie wydano dotychczas (do dnia uchwalenia planu) prawomocnych decyzji administracyjnych – oznaczonych jako R, ZL, ZE. Zakaz ten uwarunkowany jest ponadto, ekspozycją krajobrazową (położenie w zasięgu atrakcyjnego widoku z punktu poza obszarem planu na jez. Charzykowskie), szczególną wartością ekologiczną obszaru wynikającą z bardzo dużego zróżnicowania struktury środowiska pod względem fizjograficznym i ekologicznym, niekorzystnymi i słabymi warunkami dla zabudowy ze względu na ukształtowanie powierzchni i warunki gruntowo-wodne, a także przyjeziorne położenie.

6. Wszelkie zmiany stosunków gruntowo-wodnych, towarzyszące realizacji zapisów planu nie mogą trwale, negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, w sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględnić uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód.

7. W obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązkowe jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi, wyklucza się lokalizację inwestycji, które wpływają degradująco na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływają na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk;
- 2) nakaz uwzględnienia w projektach zagospodarowania terenu 10.R1 zieleni urządzonej co najmniej zgodnie z minimalnym wskaźnikiem podanym w §15; w nowych nasadzeniach wskazane zastosowanie gatunków roślin adekwatnych siedliskowo i geograficznie;
- 3) nakaz zachowania w maksymalnym stopniu w ramach zagospodarowania i urządzania terenów dróg wewnętrznych, w szczególności 02.KDW, istniejącej zieleni wysokiej;

- 3) wszelkie prace realizacyjne w terenie 10.R1 należy prowadzić przy jak najmniejszej ingerencji w naturalne ukształtowanie terenu; ustala się nakaz oszczędnego korzystania z terenu;
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu regulują przepisy szczegółowe, zgodnie z obowiązującym systemem prawa; ustala się że teren 10.R1 należy traktować jak zabudowę zagrodową w rozumieniu przepisów szczególnych - tj. Rozp. Min. Środowiska z dn. 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826 z późn. zm).

8. Zagospodarowanie i zabudowa w terenie 10.R1 nie mogą powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe, pogorszenie populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000, nie mogą stanowić zagrożenia dla Parku Narodowego Bory Tucholskie.

9. W obszarze planu przy wdrażaniu jego ustaleń należy zapewnić uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dotyczących ochrony dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną oraz przepisów ustawy o ochronie zwierząt. Z uwagi na możliwość wystąpienia roślin i grzybów chronionych dla planowanych realizacji inwestycji przed przystąpieniem do prac należy uzyskać stosowne zezwolenia na zniszczenie lub przesadzenie gatunków znajdujących się pod ochroną, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody.

10. Wschodnia część obszaru planu położona jest w zasięgu atrakcyjnego widoku na jezioro Charzykowskie z punktu widokowego usytuowanego poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Obszar planu znajduje się poza ustanowionymi strefami ochrony konserwatorskiej, poza strefami ochrony archeologicznej.

2. W granicach planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, ze zm), nie występują żadne obiekty ani obszary wpisane do rejestru zabytków bądź do gminnej ewidencji zabytków; nie występują także obiekty ani obszary stanowiące dobra kultury współczesnej wymagające ochrony.

§ 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie.

2. Ustala się w terenie 10.R1 wymóg dostosowania ogrodzeń do architektury budynków, z którymi są związane oraz do charakteru przestrzeni. Ustala się zakaz sytuowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych lub betonowo-gipsowych.

3. Ustala się w obszarze planu zakaz sytuowania reklam wolnostojących.

§ 9.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. W granicach planu nie występują tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi bądź zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. Obszar planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB220001, w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz w otulinie Parku Narodowego „Borów Tucholskich”, obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie przepisy planów ochrony oraz rozporządzeń dot. obszarów chronionych.

3. Obszar planu nie wymaga uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, bądź gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, zgodnie z warunkami podanymi w ustaleniach szczegółowych planu- w §15, nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W obszarze całego planu w terenach, dla których ustalono zakaz zabudowy ustala się zakaz podziałów mających na celu wydzielanie działek budowlanych bądź związanych z potrzebami lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; zakaz nie dotyczy działek dla potrzeb urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Za zgodne z ustaleniami planu uznaje się działki wydzielone przed dniem wejścia w życie ustaleń planu.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) nie przewiduje się realizacji sieci wodociągowych.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ścieki sanitarne w terenach istniejącej zabudowy (teren 10.R1) należy odprowadzić od bezodpływowych zbiorników szczelnych na ścieki sanitarne, wywożonych do oczyszczalni;

2) wyklucza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków;

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) wody opadowe z terenów zanieczyszczonych, np. dróg, utwardzonych placów i parkingów należy przed odprowadzeniem do odbiornika podczyścić do poziomu spełniającego wymagania określone w obowiązujących przepisach;

2) wody opadowe w terenie 10.R1 w maksymalnym stopniu odprowadzić na tereny zielone w granicach własnych działek, w sposób uniemożliwiający zalewanie sąsiednich działek; dopuszcza się odprowadzenie do układu odwadniającego.

4. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem należy opierać na istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej i urządzeniach elektroenergetycznych SN oraz nn;

2) dopuszcza się budowę sieci energetycznych w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnymi, w innych terenach w zakresie niezbędnym, zgodnie z wydanymi warunkami przez gestora tych sieci;

3) przewiduje się do zachowania istniejącą linię napowietrzną SN w obecnym kształcie i przebiegu. Dopuszcza się jej przebudowę na warunkach określonych przez gestora tej sieci.

5. W zakresie zasilania w ciepło:

1) W terenie 10.R1 zaopatrzenie w ciepło oraz w ciepłą wodę użytkową należy zapewnić ze źródeł bezemisyjnych lub niskoemisyjnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz :

1) ewentualne zaopatrzenie w gaz w terenie 10.R1– indywidualne, w gaz bezprzewodowy;

2) nie przewiduje się zaopatrzenia z sieci gazowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) tereny objęte opracowaniem należy podłączyć do istniejących i/lub projektowanych sieci telekomunikacyjnych;

2) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie inwestycji z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, pod warunkiem, że poziom promieniowania elektromagnetycznego nie przekroczy poziomów dopuszczalnych dla danego rodzaju terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustalenia planu dotyczące maksymalnej wysokości w poszczególnych terenach podane w §15 (ustalenia szczegółowe) planu nie dotyczą wysokości obiektów i urządzeń związanych z łącznością publiczną .

8. W zakresie gospodarki odpadami:

1) odpady należy zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (ustawa o odpadach, przepisy lokalne);

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar opracowania powiązany jest z układem zewnętrznym komunikacyjnym drogami wewnętrznymi 01.KDW, 02.KDW i 03.KDW.

2. Obowiązujące wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych dla terenów istniejącej zabudowy (teren 10.R1) określono w ustaleniach szczegółowych terenu w §15. Dla pozostałych terenów w obszarze planu wskaźników nie ustala się.

§ 13.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W granicach planu nie dopuszcza się sytuowania sezonowych obiektów gastronomicznych lub handlowych o charakterze tymczasowym w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 14.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustala się zakaz zabudowy dla wszystkich terenów w obszarze planu, z wyłączeniem terenu 10.R1 dla którego dopuszcza się pozostawienie zabudowy, dla której wydano prawomocne decyzje administracyjne.

2. Ze względu na położenie w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego ustala się zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów jezior, rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej – odległość 100 m pokazana została na rysunku planu nr 1.

3. Obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15.

Karty terenu - ustalenia szczegółowe dla wydzielonych liniami rozgraniczenia terenów

1. Karta dla terenów 1.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 12.ZL, 15.ZL, 16.ZL

1) Oznaczenie 1.ZL o pow. ok. 2,22 ha, 5.ZL o pow. ok. 1,92ha, 6.ZL o pow. ok. 6,35 ha, 7.ZL o pow. ok. 1,82 ha, 12.ZL o pow. ok. 20,82 ha, 15.ZL o pow. ok. 0,44 ha, 16.ZL o pow. ok. 0,24 ha;

2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:

a) funkcja podstawowa - teren gruntów leśnych, zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 3), nakaz utrzymania dotychczasowej funkcji i użytkowania leśnego;

b) funkcje dopuszczalne, uzupełniające – nie dopuszcza się;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6;

4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;

- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy.
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – zgodnie z §11,
 - b) dojazd do terenów z dróg wewnętrznych oraz poprzez istniejące drogi w gruntach rolnych i leśnych,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – zakaz sytuowania miejsc postojowych poza miejscami wyznaczonymi;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

2. Karta dla terenów 2.ZE, 3.ZE, 4.ZE, 13.ZE, 14.ZE, 19.ZE

- 1) Oznaczenie **2.ZE** o pow. ok. 0,54ha, **3.ZE** o pow. ok. 0,67ha, **4.ZE** o pow. ok. 5,44ha, **13.ZE** o pow. ok. 1,04ha, **14.ZE** o pow. ok. 2,81ha, **19.ZE** o pow. ok. 3,06ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa - teren zieleni ekologicznej, nieużytków, terenów semileśnych zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt. 4), nakaz utrzymania dotychczasowej funkcji i użytkowania, z dopuszczeniem zalesień;
 - b) funkcje dopuszczalne - zadrzewienia, zalesienia;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy.
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – nie dotyczy ze względu na zakaz zabudowy,
 - b) dojazd do terenów z dróg wewnętrznych oraz poprzez drogi w gruntach rolnych lub leśnych;
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane, zasady podziałów jak dla gruntów rolnych bez zabudowy;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

3. Karta dla terenów 8R, 9.R, 11.R, 18.R, 20.R

- 1) Oznaczenie **8.R** o pow. ok. 9,02ha, **9.R** o pow. ok.0,46ha, **11.R** o pow. ok. 6,39ha, **18.R** o pow. ok. 1,53 ha, **20.R** o pow. ok. 0,39 ha
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:

- a) funkcja podstawowa - teren gruntów rolnych zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 1), nakaz utrzymania dotychczasowej funkcji i użytkowania rolniczego;
- b) funkcje dopuszczalne - zieleń ekologiczna, naturalna, zadrzewienia;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6;
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – nie dotyczy ze względu na zakaz zabudowy;
 - b) dojazd do terenów z dróg wewnętrznych, w tym usytuowanych poza granicami planu;
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – zakaz sytuowania miejsc postojowych w granicach terenów;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane, zasady podziałów jak dla gruntów rolnych bez zabudowy;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

4. Karta terenu 10.R1

- 1) Oznaczenie **10.R1** o pow. ok. 3,07 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy: teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową,
 - a) funkcja podstawowa – teren gruntów rolnych z zabudową zagrodową, zagospodarowanie zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2);
 - b) funkcje dopuszczalne - grunty rolne bez zabudowy, zieleń ekologiczna;
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6 oraz:
 - a) dopuszcza się realizację wyłącznie budynków i obiektów, dla których do dnia uchwalenia planu uzyskano prawomocne decyzje o warunkach zabudowy,
 - b) nie dopuszcza się sytuowania innych niż wymienione w lit a) budynków i obiektów,
 - c) dopuszcza się modernizację, przebudowy istniejących budynków, obiektów o których mowa w lit. a, nie dopuszcza się zmian sposobów użytkowania tych obiektów, budynków na cele nie związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; nie dopuszcza się jednakże ich nadbudowy ani rozbudów o powierzchnie powyżej 10 m²,
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) wskaźnik pow. zabudowy – do 0,07,
 - b) intensywność zabudowy – min. nie określa się ; max. 0,7;
 - b) dopuszcza się modernizację, przebudowy budynków, obiektów, o których mowa w lit. a, nie dopuszcza się zmian sposobów użytkowania tych obiektów, budynków na cele nie związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; nie dopuszcza się jednakże ich nadbudowy ani rozbudów o powierzchnie powyżej 10m²;
 - c) linia zabudowy nieprzekraczalna – 20 m od drogi 01.KDW, jak na rysunku planu i 12m od lasu,

- d) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85%,
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zgodnie z §4, ust. 2, pkt 2;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska – zgodnie z §11,
 - b) dojazd do terenu z drogi wewnętrznej 01.KDW,
 - c) wskaźnik miejsc postojowych – min. 2 miejsca na 1siedlisko;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dopuszcza się podziałów na działki budowlane;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości.

5. Karta terenów 01.KDW, 02.KDW, 03.KDW

- 1) Oznaczenie **01.KDW** o pow. ok. 0,54 ha , **02.KDW** o pow. ok. 0,38 ha , **03.KDW** o pow. ok. 0,07 ha;
- 2) Przeznaczenie terenu, sposoby zagospodarowania i zabudowy:
 - a) funkcja podstawowa – tereny komunikacji, droga wewnętrzna; przeznaczenie i zasady zagospodarowania zgodnie z § 4 ust 2 pkt 5),
- 3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń ogólnych, określonych w § 5 i § 6, położenie w obszarach chronionych przyrodniczo.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: nie dotyczy;
- 5) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie dotyczy ze względu na zakaz sytuowania zabudowy;
- 6) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;
- 7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa inżynierska - dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym,
 - b) powiązanie z drogami publicznymi poza granicami opracowania planu;
- 8) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się;
- 9) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego.
- 10) Stawka procentowa – nie dotyczy, nie następuje wzrost wartości nieruchomości na skutek zmiany przeznaczenia.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 17.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

2. Uchwała podlega również publikacji na stronach internetowych Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/414/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

Rada Gminy w Chojnicach, po zapoznaniu się z dokumentacją formalno-prawną dotyczącą uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Charzykowy, obręb geod. Charzykowy,

r o z s t r z y g a co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **terenu w miejscowości Charzykowy, w obrębie geod. Charzykowy, w gminie Chojnice** był wyłożony, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu w dniach od **8 stycznia 2013 r. do 6 lutego 2013 r.** w siedzibie Urzędu Gminy w Chojnicach. W dniu **16 stycznia 2013 r.** odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

2. Termin składania uwag do projektu planu zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) minął **26 lutego 2013 r.**

3. W ustawowym terminie **wpłynęły** do projektu planu następujące uwagi:

- 1) uwaga Jerzego Guentzel i Ireneusza Lewińskiego – pismo z dnia 26.02.2013r. (wpływ do UG dnia 27.02.2013r) dot. dz. geod. 150/2 obręb Charzykowy – kwestionująca ustanowiony projektem planu miejscowego zakaz zabudowy;
- 2) uwaga Bronisława Pałubickiego, Grzegorza Narlocha, Kazimierza Gintera, Eugeniusza Słomskiego, reprezentowanych przez adwokata Łukasza Labudę (Gotkowicz, Kosmus, Kuczyński i partnerzy; adwokaci z Gdańska) – pismo z dnia 25.02.2013 r. (wpływ do UG dnia 27.02.2013) kwestionujące ustanowiony projektem planu miejscowego zakaz zabudowy ustalony dla dz. geod. 144/9, 144/10, 144/16, 144/7, 144/18, 144/19, 144/22, 246/8, 144/21, 144/14, 144/20.

4. Uznając potrzebę ochrony terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych i biorąc pod uwagę zapisy obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” **nie uwzględnia się wyżej wymienionych uwag**. Wnioskowane w uwagach przeznaczenie terenów jako sprzeczne z uchwalonym Studium naruszyłoby art. 9 ust 4, art. 15 ust 1 i art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIV/414/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji zadań, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 13 marca 2012 r. podjęła uchwałę nr XVIII/217/2012 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Charzykowy w obrębie geod. Charzykowy w gminie Chojnice.

Celem planu miejscowego jest wprowadzenie zapisów chroniących obszar przed zainwestowaniem ze względu na szczególne warunki przyrodnicze i krajobrazowe, w tym ustanowienie zakazu wszelkiej zabudowy. Ze względu na duży nacisk inwestycyjny sprzeczne z uwarunkowaniami przyrodniczymi obszary te wymagają wprowadzenia zakazu zabudowy poprzez ustalenia planu miejscowego, gdyż jedynie tym sposobem możliwa jest skuteczna ochrona przed zainwestowaniem. W sytuacji braku planu miejscowego i prawnej możliwości sytuowania zabudowy na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy (co dla kilku działek już ma miejsce, mimo prób ze strony gminy zablokowania tych procesów poprzez odmowne decyzje) wprowadzenie ograniczeń i zakazów jest uzasadnione. Wprowadzenie zakazu zabudowy na przedmiotowym obszarze ma na celu zarówno ochronę wysokich wartości przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, jak i ograniczenie nadmiernego i niekontrolowanego rozrastania się chaotycznej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej miejscowości Charzykowy.

Obszar planu w dokumencie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” (uchwalonym w 2011r.) zlokalizowany jest w obrębie strefy C – strefy atrakcyjnej przyrodniczo i krajobrazowo, dalej w strefie: C1 – rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych (atrakcyjna turystycznie i krajobrazowo) „obejmującej rejon koncentracji obiektów rekreacyjnych w północnej części gminy skupiony wokół jezior: Jeziora Karsińskiego i Jeziora Charzykowskiego, z dużymi ośrodkami turystycznymi w miejscowościach: Swornegacie i Charzykowy”. Dla terenów w obrębie strefy C1 zapisano w Studium ustalenia: „Obszar cenny przyrodniczo, intensywnie użytkowany dla potrzeb rekreacji, o dużym nacisku inwestycyjnym. W rejonie tym szczególne znaczenie mają uwarunkowania przyrodnicze, ale również walory środowiska kulturowego. Rejony rekreacyjne (zespoły zabudowy letniskowej i ośrodki wypoczynkowe) wymagają poprawy jakości zainwestowania w zakresie bazy noclegowej i infrastruktury technicznej, a także likwidacji zainwestowania substandardowego oraz rewaloryzacji technicznej (w zakresie ochrony środowiska) i architektonicznej (estetyzacja krajobrazu).

Nowe zainwestowanie i zabudowa nie może stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie oraz przesłaniać szczególnie cennych widoków, zaznaczonych punktami ujęć i kierunków na planszy studium. Należy chronić wartościowe panoramy oraz wodne platformy widokowe oznaczone na jeziorach: Charzykowskim i Karsińskim, a także punkt widokowy Psia Góra w miejscowości Swornegacie.

Ze względu na duży nacisk inwestycyjny, wiele terenów wymaga wprowadzenia zakazu zabudowy. Nowe tereny inwestycyjne to głównie zabudowa rekreacyjna, zabudowa mieszkaniowa skupiona jest w obrębie miejscowości”. W Studium wskazano ten obszar jako wymagający sporządzenia planu miejscowego ustanawiającego zakaz zabudowy. Sporządzenie planu miejscowego dla tego obszaru jest realizacją zapisów Studium.

Rozwiązania planistyczne oparto o sporządzone dla potrzeb planu opracowanie ekofizjograficzne oraz o obowiązujące przepisy prawa powszechnego oraz miejscowego.

W granicach opracowania planu występują ustanowione formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz. U. z 2009 Nr 151 poz. 1220 ze zm.). Obszar opracowania planu położony jest w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego, a także w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001 w ramach europejskiej sieci Natura 2000. Za zachodnią granicą obszaru opracowania rozciągają tereny obszaru Natura 2000 Obszar o Znaczeniu Wspólnotowym PLH 220060 „Las Wolność”. Jest to również teren projektowanego rezerwatu przyrody „Buczyna Charzykowska”. Na obszarze planu obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów, na jednym z terenów (10.R1 wg ustaleń planu) znajduje się pomnik przyrody nr 146 wg rejestru woj. pomorskiego. W pobliżu (w odległości kilkuset metrów) obszaru planu znajdują się także użytki ekologiczne nr 49 i 130 – bagna nad jeziorem Charzykowskim i w Lesie Wolność oraz pomnik przyrody nr 932 – stanowisko pałecznika europejskiego. Obszar planu charakteryzuje się także wysokimi walorami krajobrazowymi. Stanowi przedpole ekspozycji widoku o wybitnej wartości, sięgającego aż po wody Jeziora Charzykowskiego z punktu widokowego „Wolność” zlokalizowanego na parkingu przy drodze wojewódzkiej nr 212.

Ogłoszeniem / obwieszczeniem Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w obszaru oraz wyznaczył termin składania wniosków do sporządzanego planu. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, zamieszczono na stronie internetowej gminy, ogłoszenia prasowe zamieszczono w „gazecie Pomorskiej”. Ponadto zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Chojnice zawiadomił o przystąpieniu do opracowania w/w planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania / opiniowania przedmiotowego planu.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008r 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 ze zm.) Wójt Gminy Chojnice Gdański wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach o uzgodnienie zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres i stopień szczegółowości prognozy dla miejscowego planu został przez te organy uzgodniony, prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono zgodnie z tymi uzgodnieniami.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przesłany wraz z wnioskiem Wójta Gminy Chojnice do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz do Państwowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach celem wyrażenia opinii o której mowa w art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r 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 ze zm). Organy te przedstawiły w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko swoje stanowiska, bez uwag.

Zawiadomieniem Wójt Gminy na podstawie art. 39 i w związku z art. 46 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poinformował o wszczęciu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla wyżej wymienionego dokumentu planu.

Wyznaczono okres na zapoznanie się z dokumentacją sprawy, w tym z projektem miejscowego planu i prognozą udostępnionym do publicznego wglądu oraz nieprzekraczalny termin wnoszenia wniosków i uwag . W postępowaniu z udziałem społeczeństwa (zgodnie z przepisami działu III rozdział 1 i 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) nie wpłynęły żadne pisma, uwagi ani wnioski.

Na podstawie art. 17 pkt.9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu w dniach: od 08 stycznia 2013r. do dnia 06 lutego 2013r., (ogłoszenie/obwieszczenie Wójta Gminy zamieszczono na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej gminy oraz w lokalnej prasie) ponadto w dniu 16 stycznia 2013r.. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami planistycznymi przedmiotowego obszaru. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi, kwestionujące ustanowiony zakaz zabudowy.

Wójt jest upoważniony do wprowadzenia w projekcie mpzp zakazu zabudowy jako ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Samoistną podstawę dla ustanowienia tego typu ograniczenia stanowi przepis art. 15 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to konsekwencja przyznania gminie jako zadania własnego władztwa w sferze ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody ora gosp. wodnej (art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym) . Ustalenia planu miejscowego wraz z innymi przepisami kształtują wykonywanie prawa własności (art. 6 ust 1). W zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać (nakaz z art. 1 ust 2 ustawy) także innych niż własność okoliczności. W tym wypadku bardzo istotne są uwarunkowania środowiska przyrodniczego oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Przeznaczenie wnioskowane przez wnoszących uwagi byłoby ponadto sprzeczne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/11 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 30.06.2011r., co naruszyłoby art. 9 ust 4, art. 15.ust 1 i art. 20 ust 1 ustawy. Wójt analizując sytuację prawną oraz przestrzenną każdej z działek położonych granicach opracowania ustalił odstępstwo od zasady zakazu zabudowy jedynie dla działek które posiadają prawomocne decyzje administracyjne dot. zabudowy (teren 10.R1).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust.1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym. Ustalenie **przeznaczenia** terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 u.p.z.p.). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.). Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i **na** podstawie prawa i nie nadużywania tego władztwa. Oczywiście jest, że plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę wykonywania prawa własności (art. 140 K.c.). Plany ustalają możliwość (lub zakaz) prawa zabudowy danej nieruchomości, a przez to określają granice interesu prawnego jednostki. Ustalenia planów zagospodarowania przestrzennego zawierają ograniczenia w zakresie władztwa nad **gruntem**. W tak szacowanych granicach właściciel (użytkownik wieczysty) może korzystać z **gruntu**, rozporządzać nim i dokonywać jego zabudowy. Jak wynika z analizy art. 21 Konstytucji, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo jej dziedziczenia. „Własność” w tym artykule została potraktowana bardzo szeroko, a więc bez rozróżniania kto jest jej podmiotem. Prawo własności nie jest jednak prawem bezwzględnym i doznaje określonych w ustawach ograniczeń. Zgodnie bowiem z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP oraz art. 140 K.c. właściciel rzeczy korzysta z niej z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno - gospodarczym **przeznaczeniem** i zasadami współżycia społecznego, z tym że przy wykonywaniu własności jest ograniczony treścią przepisów szczególnych. Dopuszcza je Konstytucja RP w art. 64 ust. 3 stanowiąc, że własność może być ograniczona, przy czym tylko w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności wyrażającej się w zakazie nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Takimi przepisami ustawowymi dającymi podstawę do ograniczenia prawa własności są m.in. regulacje zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647, ze zm.), upoważniające gminy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 3 ust. 1). Istotą ustawy jest nie tylko wprowadzenie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju przez uchwalanie planów miejscowych, ale także ingerencja w prawo własności nieruchomości.

W granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego (plan położony w całości w jego granicach) obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 ze zm.) oraz Uchwały Nr 144/VII/11 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011r. w sprawie zaborskiego parku krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66 poz. 1459), w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” obowiązują ograniczenia wynikające z zał. nr 7 Rozp. Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545). Zgodnie z art. 16 Ustawy o ochronie przyrody park krajobrazowy obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju. Jednym ze szczególnych celów ochrony Parku jest zgodnie z § 2 w/wym Uchwały Sejmiku „ochrona i rewaloryzacja zespołów krajobrazu otwartego, w szczególności przedpoli punktów i ciągów widokowych oraz specyficznych wnętrza krajobrazowych”, „utrzymanie ciągłości przestrzennej ekosystemów leśnych i ich denaturalizacja”, „aktywna ochrona półnaturalnych fitocenoz nieleśnych”, służy temu wprowadzany planem miejscowym zakaz zabudowy.

Wyłączenie z zabudowy obszaru planu, a tym samym utrzymanie trwałego, aktualnego rolno-leśnego użytkowania pozwoli na swobodne przemieszczanie się zwierząt i roślin, na co we wnioskach do planu zwraca uwagę Dyrekcja Parku Narodowego „Bory Tucholskie”. Żadna z instytucji i żaden z organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i ochronę przyrody nie kwestionował w trakcie procedury planistycznej ustalonego projektem planu miejscowego zakazu zabudowy.

Mimo iż plan ochrony Parku Narodowego oraz uchwała Sejmiku dot. parku krajobrazowego nie wskazują wprost zakazu zabudowy na działkach osób wnoszących uwagi, nie oznacza to, iż plan miejscowy nie może wprowadzić takich ograniczeń w sposobie wykorzystania tych nieruchomości.

Ochrona przyrody oraz ochrona krajobrazu to z pewnością cele o publicznym znaczeniu, które są uzasadnieniem dla wprowadzanych ograniczeń dotyczących swobody zagospodarowania także gruntów prywatnych. Do ochrony tych wartości zobowiązują nas nie tylko przepisy prawa polskiego, ale także dyrektywy unijne, w tym w szczególności Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji w dniu 20.10. 2000r, ratyfikowana przez Polskę 27.09.2004r. (weszła w życie z dniem 01.01.2005r.). Zgodnie z Konwencją ochrona krajobrazu powinna mieć charakter kompleksowy, chronione powinny być zarówno krajobrazy wybitne, charakteryzujące się wyjątkowym pięknem, jak i te bardziej „pospolite”. Ochrona krajobrazu przed dewaloryzacją ma znaczenie społeczne, a także gospodarcze (np. wysoka jakość krajobrazu wpływa na rozwój turystyki, która jest jednym z ważniejszych celów rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Chojnice).

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu uwzględnia się zwłaszcza „walory architektoniczne i krajobrazowe”, na równo z innymi wymienionymi w ust. 2 wymaganiami i wartościami, w tym prawem własności oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni. Formułując ustalenia projektu planu miejscowego brano pod uwagę wszystkie te elementy, odpowiednio wyważając interesy publiczne i prywatne.

Ochrona naturalnego krajobrazu o wysokich walorach została także zapisana w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego z 2009r. (uchwalony Uchwałą Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Woj. Pomorskiego z dnia 26 października 2009r.). Jednym z zadań polityki przestrzennej wg planu województwa jest „zachowanie i eksponowanie najwartościowszych zespołów i fragmentów krajobrazu, panoram widokowych i wewnątrz architektoniczno-krajobrazowych dla wzmocnienia wizerunku regionu”, a także „przeciwdziałanie procesom zagrażającym walorom krajobrazowym”. W kierunkach zagospodarowania jako ustalenie planu województwa zapisano nawet wprost „ochrona wodnych platform widokowych (m. inn. przez zachowanie naturalnych walorów krajobrazowych, zapewnienie warunków kontynuacji aktywności typowej dla danego krajobrazu i stanowiącej o jego urodzie” – dla Jezior Charzykowskich i jez. Karsińskiego są to „widoki brzegów obu jezior, zróżnicowana ekspozycja form roślinności”.

Przeznaczenia wnioskowane w uwagach na cele zabudowy (dz. 150/2), na cele zabudowy mieszkalnej (dz. 144/16, 144/17, 144/18, 144/19), zabudowy siedliskowej (dz. geod. 246/8), zabudowy siedliskowej i sportowo-rekreacyjnej (dz. geod. 144/14), zabudowy służącej turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej 9dz. geod. 144/9, 144/10, 144/21, 144/22) byłoby sprzeczne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XI/100/11 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 30.06.2011r. , co naruszyłoby art. 9 ust 4, art. 15.ust 1 i art. 20 ust 1 ustawy i byłoby naruszeniem zasad sporządzania planu (zgodnie z art.28 ustawy powodowałoby to nieważność uchwały rady gminy dot. planu miejscowego). Studium stanowi podstawę wszelkich działań podejmowanych na terenie gminy w zakresie planowania i zagospodarowania, a określone w nim zasady muszą być respektowane w toku dalszych procedur planistycznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego decyduje o przedmiotowym zakresie korzystania z nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust 1, art. 6 ust 2, art. 14 ust 1 i art. 15 ust 2 ustawy plan decyduje o tym, w jaki sposób można zagospodarować nieruchomość. W granicach przysługującego gminie władztwa planistycznego (art. 4 ust 1 ustawy) rada gminy ustala w miejscowym planie przeznaczenie terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określa sposoby zagospodarowania i zabudowy.

Uwzględniając uwarunkowania faktyczne i prawne, Wójt Gminy Chojnice dot. rozstrzygnął o nie uwzględnianiu wniesionych uwag.

Wobec wykonania zadań organu sporządzającego projekt miejscowego planu (procedura planistyczna określona w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) na podstawie art.17 pkt 14 w/w ustawy przedkłada się projekt Radzie Gminy celem jego uchwalenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński