

**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWO-REALIZACYJNE**

**dom**

sp. z o.o.

ul. Kościuszki 34G

83-200 Starogard Gdański

☎ (0-58) 56 - 220-57, 56-112-40, 56-114-78

e-mail: domstar @ dobrynet pl

<b>OBIEKT</b>	<b>GMINA CHOJNICE</b> <b>Fragment wsi CHARZYKOWY,</b> <b>obręb Charzykowy</b> <b>Dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12.</b>
<b>STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW</b> <b>ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE</b>	
<b>NAZWA</b> <b>OPRACOWANIA</b>	<b>ZMIANA STUDIUM – Tekst</b> <b>ujednolicony.</b>
<b>ZLECENIODAWCA</b>	<b>Wójt Gminy Chojnice</b>
<b>Dyrektor Pracowni</b> <b>GŁÓWNY</b> <b>PROJEKTANT</b>	<b>mgr inż arch Maria Kielb-Stańczuk</b> <i>uprawn. urban. 1334/93</i> <i>nr wpisu do Izby Urbanistów G-006/2002</i> <i>Północna Okręgowa Izba urbanistów w Gdańsku</i>
<b>OPRACOWANIE:</b>	<b>mgr inż. arch. Barbara Zgórska</b>
<b>SPRAWDZIŁ</b>	<b>mgr inż arch Barbara Jaszczuk-Skolimowska</b> <i>uprawn. urban. 1540 nr wpisu do Izby Urbanistów G-005/2002</i>
<b>NR UMOWY</b>	<b>05 / 2005r.</b>
<b>DATA</b>	Maj 2006r.
	<b>EGZ. nr</b>

*Załącznik „A”  
do Uchwały Nr XLIV/568/2006  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 26 października 2006r.*

## ***WÓJT GMINY CHOJNICE***

### ***ZMIANA***

### ***STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE***

### ***UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM***

***ZMIANA dot. wprowadzenia funkcji mieszkaniowych, mieszkalno – usługowych i  
turystyczno-letniskowych dla fragmentu obszaru wsi Charzykowy– dot. dz. geod. 453/4,  
454/6, 453/11 i 453/12.***

***Treść zmian zapisano kursywą.***

Maj 2006

# WÓJT GMINY CHOJNICE

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE

### TEKST STUDIUM

*Ze zmianą 2005: dotycząca powiększenia obszarów inwestycyjnych w miejscowości Kokoszka obręb Swornegacie dla działek geod. 448/3, 449/3, 490/5, 449/1, 448/1, 490/1, 490/3, 448/2 i cz. dz. 492.<sup>1</sup>*

Kwiecień 1998 rok

---

<sup>1</sup> Zmiana uchwalona Uchwałą Nr XXXVI/466/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 29 grudnia 2005 roku.

## Spis Treści – część tekstowa:

I.	WSTĘP.....
1.	Informacje ogólne.....
2.	Cel opracowania.....
3.	Metoda i zakres opracowania.....
II.	CELE STUDIUM.....
III.	UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU GMINY.....
1.	Ogólna charakterystyka gminy.....
2.	Kondycja ekonomiczna gminy.....
3.	Podział strukturalny.....
4.	Hierarchia sieci osadniczej.....
5.	Obszary funkcjonalno-przestrzenne.....
5.1.	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....
5.2.	Obszary turystyczno-rekreacyjne.....
5.3.	Obszary strefy podmiejskiej.....
6.	Środowisko przyrodnicze objęte szczególną ochroną.....
7.	Obszary występowania zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.....
8.	Obszary ochrony dóbr kultury.....
9.	Obszary działalności inwestycyjnej.....
9.1.	Obszary zabudowy wsi.....
9.2.	Inne tereny działań inwestycyjnych.....
10.	Infrastruktura techniczna.....
10.1.	Komunikacja.....
10.2.	Gospodarka wodno-ściekowa.....
10.3.	Usuwanie nieczystości.....
10.4.	Elektroenergetyka.....
10.5.	Gazownictwo.....
10.6.	Telekomunikacja.....
IV.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY.....
1.	Zadania ponadlokalne.....
2.	Zadania lokalne.....
2.1.	w zakresie ochrony środowiska:.....
2.2.	w zakresie turystyki i wypoczynku:.....
2.3.	w zakresie rolnictwa i leśnictwa:.....
2.4.	w zakresie ochrony dóbr kultury:.....
2.5.	w zakresie infrastruktury technicznej:.....
2.5.1.	Komunikacja.....
2.5.2.	Wodociągi i kanalizacja.....
2.5.3.	Elektroenergetyka.....
2.5.4.	Gazownictwo.....
2.5.5.	Telekomunikacja.....
2.5.6.	Ciepłownictwo.....
3.	W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:.....
4.	Inne ustalenia.....
4.1.	Informacje ogólne.....
4.2.	Aneks do Studium dotyczący zmian dla fragmenty wsi Charzykowy.....
5.	Aneks do załącznika nr 1 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – załącznik „A” część tekstowa.....
6.	Aneks do załącznika nr 2 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – załącznik „B” część graficzna w skali 1:5000 oraz załącznik „C” w skali 1:25000 będący wrysem z dotychczasowego dokumentu.....

## **Część graficzna:**

*Aneks do załącznika nr 2 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – załącznik „D” część graficzna w skali 1:5000 dla fragmentu wsi Charzykowy.*

# **I. WSTĘP**

## **1. Informacje ogólne.**

W ustawie z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U Nr 89, poz. 415- z późniejszymi zmianami)- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, umieszczone zostało w rozdziale 2, pod nazwą „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”.

Studium stanowi dokument planistyczny, sporządzony dla obszaru gminy, uchwalony przez radę gminy. Nie stanowi prawa miejscowego, funkcję tą nadal pełnią miejscowe plany, które wraz z innymi przepisami szczególnymi, określają sposób kształtowania przestrzeni i własności.

## **2. Cel opracowania.**

Podstawowymi celami niniejszego opracowania są:

- rozpoznanie aktualnego stanu gminy Chojnice, istniejących uwarunkowań oraz problemów wynikających z jej rozwój;
- sformułowania kierunków zagospodarowania przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem interesów publicznych;
- stworzenie podstaw do koordynacji planów miejscowych;
- umożliwienie prowadzenia promocyjnej gminy.

## **3. Metoda i zakres opracowania.**

Zebrane materiały, analiza stanu istniejącego w zakresie środowiska naturalnego, kulturowego, uwarunkowań społecznych oraz infrastruktura techniczna- stanowiły bazę informacyjną, która pozwoliła na sformułowanie diagnozy stanu gminy, na tle przestrzeni, określonej granicami administracyjnymi. Uwzględniono również powiązania z terenami sąsiednimi.

Odniesiono się także do potrzeb i aspiracji społecznych i władz samorządowych, rozpatrzono procesy, których rozwój ma wpływ na formę zagospodarowania przestrzeni, a także określono problemy, które winne znaleźć swoje rozwiązanie w studium.

Studium składa się z trzech zasadniczych części, z których uchwaleniu przez Radę Gminy w Chojnicach polega:

- tekst studium- zał. nr 1 do uchwały
- rysunek studium w skali 1:25 000- zał. nr 2 do uchwały.

Opis do studium, wraz z załączonymi mapami i zdjęciami, stanowi szerokie uzupełnienie tekstu. W trakcie prac projektowych wykonano kilka map roboczych, będących szczegółową analizę m. innymi: jakości gleb, typów hierarchii i funkcji sieci osadniczej oraz usług, dóbr kultury, komunikacji i infrastruktury technicznej.

# **II. CELE STUDIUM.**

Studium określa główne cele rozwoju gminy Chojnice, jako długofalowy proces zmian struktury przestrzennej, wyznaczony przez możliwości i ograniczenia, będące wynikiem stanu

istniejącego. Określone cele stają się zadaniami polityki przestrzennej gminy, która jest przełożeniem wizji rozwojowej, określonej w kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Studium określa poziomy podejmowania działań:

- w obszarze współpracy i negocjacji władz samorządowych z administracją rządową,
- w zakresie rozwiązywania problemów własnych na poziomie – władza samorządowa a mieszkańcy gminy,
- w zakresie szczególnej ochrony obszarów, której formy i zasady określają przepisy szczególne.

Koncentracja obszarów o różnych formach szczególnej ochrony środowiska, wyznacza główne cele dalszego rozwoju gminy:

- **EKOLOGIA** -której winno być podporządkowane każde działanie, zarówno w przekształcaniu przestrzeni, działalności gospodarczej jak i w polityce samorządowej;
- **TURYSTYKA** - rozwój której, winien być kompromisem między szacunkiem dla środowiska naturalnego, a wykorzystaniem jego walorów;
- **ROLNICTWO** - którego rozwój, winien przynosić wymierne efekty ekonomiczne, wsparty wyspecjalizowaną obsługą oraz zachowaniem maksymalnej ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o wysokich walorach bonitacyjnych.

### III. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU GMINY.

#### 1. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Chojnice położona jest w północno-zachodniej części województwa ~~bydgoskiego-pomorskiego~~. Powierzchnia gminy wynosi 458km<sup>2</sup>, a liczba ludności ca 15 000. Podzielona jest na 30 sołectw: Od zachodu graniczy ~~z woj. Słupskim~~, (gm. Konarzyny i gm. Człuchów), od północy, wschodu i południa, kolejno z gminami: Brusy, Czernik, Tuchola, Kęsowo, Kamień Kraj.

W obszarze Podregionu Chojnickiego, gmina usytuowana jest centralnie, mając swój znaczący udział w tworzącym się zespole miejskim Chojnice- Człuchów.

Przez północny teren gminy przepływa rzeka Brda, powiązania systemem hydrologicznym z zespołem jez. Charzykowskich, do których wpadają mniejsze dopływy.

Lasy, o wyjątkowych walorach przyrodniczych i zespoły jezior, tworzą ekologiczny system obszarów chronionych. Lesistość gminy wynosi 37,3%, a w niektórych sołectwach przekracza 75%. Północne tereny gminy to obszary turystyczno-wypoczynkowej penetracji i agroturystyki.

Południowa część gminy- to tereny wysoko towarowej produkcji rolniczej, wynikającej ze stosunkowo dobrych kompleksów glebowych.

Liczne zabytki rozrzucone na obszarze gminy, są świadectwem przeszłości oraz elementem krajobrazu kulturowego, w który wpisała się ludność pochodzenia kaszubskiego, potomkowie Kosznajdrów oraz ludność napływowa z różnych stron Polski.

## 2. Kondycja ekonomiczna gminy

Gmina Chojnice należy do gmin charakteryzujących się wysoką dynamiką rozwoju, ładem przestrzennym i jednym z najwyższych dochodów oraz wydatków na 1 mieszkańca.

Uwarunkowania przyrodnicze wprowadziły znaczące zmiany w strukturze zatrudnienia, gdzie ca 60% ludności utrzymuje się z zajęć poza rolnictwem.

Nadal problemem gminy jest bezrobocie, które powstało na skutek rozpadu wielkoobszarowej gospodarki rolnej oraz upadku szeregu zakładów pracy na terenie miasta Chojnice.

Podejmowane działania interwencyjne, nie rozwiązują w pełni problemu.

Wzrasta grupa osób objętych pomocą społeczną.

Usługi zabezpieczają w zasadzie potrzeby mieszkańców gminy. Wskazane byłoby powiększenie ilości i zakresu usług w części północnej gminy, dla obsługi rejonów turystycznych i wypoczynkowych.

W zakresie infrastruktury technicznej, prowadzone są na szeroką skalę działania dotyczące: rozbudowy gminnych wysypisk śmieci, systemów kanalizacji sanitarnych, przepompowni i oczyszczalni ścieków, uzupełnianie sieci wiejskich wodociągów i telefonizacji gminy.

Można ocenić, iż działania samorządowe w gminie cechuje wyjątkowa dbałość i rozważa w dysponowaniu funduszami społecznymi, konsekwentna realizacja podjętych działań oraz troska o jakość życia jej mieszkańców.

## 3. Podział strukturalny.

Uwarunkowania przyrodnicze, ekonomiczne i społeczne są podstawą do wewnętrznego podziału gminy Chojnice, w jej granicach administracyjnych, na obszary funkcjonalno-przestrzenne. Oznaczone zostały na rysunku studium literami **A, B, B<sub>1</sub>, C**,

**OBSZAR A** -obejmuje północną część gminy, porośniętą lasami, z największą ilością jezior i rzek, zamieszkałą przez około 15% ludności. Wchodzi w ekologiczny system obszarów chronionych, jako bazowa pula zasobów przyrodniczych, będąc jednocześnie obszarem o największej koncentracji terenów objętych prawną ochroną zasobów przyrodniczych. Jest regionem o wysokich walorach krajobrazowych i turystycznych.

Funkcja o znaczeniu krajowym- Park Narodowy „Bory Tucholskie”.

Funkcje ponadlokalne- obsługa ruchu turystycznego, baza sportów wodnych, agroturystyka, edukacja ekologiczna.

Wiodące ośrodki: Charzykowy, Funka, Swornegacie.

**OBSZAR B** -środkowa część gminy, strefa prestiżu miejskiego i przyszłe tereny inwestycyjne.

Obszar zamieszkały jest przez około 30% ludności, docelowo z możliwością dekoncentracją części mieszkańców miasta.

Funkcja ponadlokalna- powstawanie zespołu miast Chojnice- Człuchów.

Funkcja lokalna- mieszkaniowa (sypialniana) oraz usługowa o szerokim spektrum.

Miejscowości o predyspozycjach dynamicznego rozwoju: Chojniczki, Pawłówko, Pawłowo, Niezychowice, Topole.

**OBSZAR B<sub>1</sub>** -miasto Chojnice –integralnie związane z terenem gminy w zakresie

administracji i usług.

**OBSZAR C** -obejmuje południową część gminy, z dobrymi kompleksami glebowymi, stanowi mocne zaplecze ekonomiczne. W tym obszarze najlepiej rozwinięta jest sieć osadnicza, zamieszkuje tu około 55% ludności, w dużej części utrzymującej się z rolnictwa.  
Jest obszarem problemów restrukturyzacyjnych, związanych z dawną gospodarką wielkotowarową, zarówno w aspekcie obszarów rolnych, jak i siły roboczej.  
Funkcja lokalna- produkcja i obsługa rolnictwa na potrzeby wewnętrzne gminy. Wskazane jest doinwestowanie w infrastrukturę techniczną, zwiększenie zakresu usług.  
Wiodące ośrodki: Silno i Ogorzeliny, w mniejszym stopniu Lichnowy i Ostrowite.

#### 4. Hierarchia sieci osadniczej.

Wielkość jednostek osadniczych, liczba ludności, stopień zainwestowania i wyposażenia w usługi, pełnione funkcje w strukturze gminy- stały się podstawą do ustalenia hierarchii sieci osadniczej.

**MIASTO CHOJNICE-** jest jednostką o własnym samorządzie, siedzibą władz rządowych, wielofunkcyjnym ośrodkiem skupiającym usługi z zakresu: administracji, oświaty zdrowia, handlu, rzemiosła, przemysłu, turystyki. Jest także siedzibą władz administracji samorządowej gminy, odgrywa dominującą rolę w podregionie chojnickim. Posiada odrębne studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta.

**GMINA CHOJNICE-** dzieli się na 31 sołectw, a w ich skład wchodzi 79 wsi, w tym jednostki, będące siedzibami gospodarstw wielkoprzestrzennych, z odrębną zabudową poza terenami wsi. Do miejscowości, o znaczącej roli w gminie, należą:

**CHARZYKOWY** -wielofunkcyjny ośrodek o znaczeniu ponadregionalnym w zakresie turystyki, sportów wodnych, wypoczynku. Jest także dynamicznie rozwijającym się osiedlem podmiejskim. Zakres usług, po ich uzupełnieniu, będzie zaspakajać potrzeby lokalne mieszkańców oraz turystów i wczasowiczów. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną stwarza możliwości dalszego przestrzennego rozwoju, z preferowanym kierunkiem południowym.

**SWORNEGACIE** -wielofunkcyjny ośrodek o znaczeniu lokalnym w zakresie wypoczynku, agroturystyki. Sąsiedztwo Parku Narodowego „Bory Tucholskie” predysponuje wieś do rozwoju i wzrostu prestiżu, stwarza możliwości szkolenia ekologicznego. Infrastruktura techniczna gwarantująca utrzymanie dobrych warunków ochrony środowiska oraz uwarunkowania fizjograficzne, umożliwiają

rozwój wsi w kierunku zachodnim południowo-zachodnim.

**OGORZENINY I SILNO**- wielofunkcyjne ośrodki uzupełniające, w zakresie usług oraz obsługi rolnictwa. Wykazują dynamikę gospodarczego i przestrzennego rozwoju, przy ograniczonych możliwościach przestrzennej rozbudowy, z uwagi na wysoką bonitację, otaczających gleb.

**KROJANTY** -ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie wyspecjalizowanych usług medycznych, z perspektywą ich rozwoju.

Ośrodki o znaczeniu podstawowym, z wyspecjalizowaną funkcją:

**DRZEWICZ, FUNKA, MAŁE SFORNEGACIE** – ośrodki o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym/ Funka ośrodek harcerstwa, centrum szkolenia ekologicznego/ w zakresie wczasów, turystyki i wypoczynku. Wsie o ograniczonych możliwościach rozwoju przestrzennego, wskazane do inwestowania w infrastrukturę i usługi.

Pozostałe wsie to ośrodki sołeckie i podstawowe, wyposażone w elementarne usługi, zabezpieczające lokalne potrzeby mieszkańców.

## 5. Obszary funkcjonalno-przestrzenne.

### 5.1. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Układ gleb o wysokiej bonitacji, pozwala wydzielić obszary rolnicze, na których produkcja rolna winna być wiodącą, a w przestrzeni produkcyjnej, inwestycje nie związane z rolnictwem- ograniczone do minimum.

Tereny rolne, które winny być objęte szczególną ochroną, obwiedzione zostały granicą i określone na rysunku studium literami **R<sub>1</sub>** i **R<sub>2</sub>**.

Region glebowo-rolniczy wymagający ochrony pod nazwą regionu chojnickiego dzieli się na:

północno-chojnicki	z optymalnymi warunkami do upraw żyta i ziemniaków upraw nasiennych i sadzeniaków ziemniaka – <b>R<sub>1</sub></b>
południowo-chojnicki	posiada warunki do upraw pszenicy, buraka, żyta i ziemniaków- <b>R<sub>2</sub></b>

W obu regionach istnieją pełne możliwości hodowli bydła i trzody na szeroką skalę. Użytki zielone, o charakterze śródpolnym należą do siedlisk bagiennych, są średniej jakości. Niewielka ilość, winna obowiązywać do specjalnej ochrony, jako lokalne systemy przyrodnicze i siedliska drobnej awifauny. Na rysunku studium określone literą **Z**.

W części południowej gminy znajdują się największe obszary, będące pozostałością po wieloprzestrzennej gospodarce rolnej z problemami strukturalnego bezrobocia, braku pełnych uregulowań prawnych w zakresie trwałych form własności.

Region ten wymaga zwiększenia zakresu usług, zabezpieczających na miejscu potrzeby rolnictwa.

## 5.2. Obszary turystyczno-rekreacyjne.

Obejmują najcenniejsze rejony turystyczne i wypoczynkowe, określone na rysunku studium literą T. w jego skład wchodzi:

Zespół Jezior Charzykowskich -najważniejszy rejon turystyczno-rekreacyjny z jeziorami: Charzykowskim, Długim, Krasieńskim, Witocznym, z ogromnym zapleczem leśnym i preferencją do turystyki kwalifikowanej oraz wypoczynku pobytowego.

Szlak Brdy -jeden z piękniejszych szlaków kajakowych Europy, trasa międzynarodowych spływów, o znaczeniu międzyregionalnym.

Charzykowy, Swornegacie, Funka- miejscowości turystyczne, wypoczynkowe, bazy sportów wodnych, wsie letniskowe.

Obszar turystyczny położony jest w rejonie objętym szczególnymi formami ochrony, stąd wszelkie działania inwestycyjne oraz rodzaje turystyki i wypoczynku, muszą podlegać rygorom wynikającym z ustaw i przepisów, szczególnych z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska.

Terenami o znaczeniu lokalnym są plaże i kąpieliska w Chojniczkach i Ostrowiem, służące wyłącznie potrzebom miejscowej ludności. Wymagane jest wprowadzenie urządzeń, odpowiedniej dla tej kategorii usług, zapewniających ochronę środowiska.

## 5.3. Obszary strefy podmiejskiej.

Strefa podmiejska, określona na rysunku studium literą B, stanowi obszar wzajemnych ciężarów i powiązań. Zasięg strefy jest różny i uzależniony do zasięgu wpływu miasta.

Na zachodnim obrzeżu gminy, kształtuje się zespół miast Chojnice-Człuchów. Ich integracja, opierająca się na przestrzennej bliskości, dobrze rozwiniętych połączeniach komunikacyjnych i współzależnościach funkcjonalnych i przemieszczeniach ludności- może w przyszłości doprowadzić do powstania układu osadniczego, zbliżonego do konurbacji.

Proces kształtowania się strefy podmiejskiej obejmuje tereny zlokalizowane wzdłuż drogi międzyregionalnej nr 22 i drogi krajowej nr 240. Powstają usługi handlowo-gastronomiczne, obsługujące ruch tranzytowy i turystyczny, a także bazy i hurtownie.

Wskazane byłoby przygotowanie, w rejonie sołectwa Topole, terenów ofertowych dla przyszłych inwestorów oraz terenów pod zabudowę mieszkaniową z usługami, jako alternatywnego obszaru rozwojowego strefy.

Położone w sąsiedztwie Chojnic, takie m. innymi wsie jak: Charzykowy, Chojniczki, Pawłówko, Pawłowo, Niezychowice- powiązane są silnie z miastem poprzez funkcję sypialnianą, są też terenem lokalizacji usług i rzemiosła.

## 6. Środowisko przyrodnicze objęte szczególną ochroną.

Obszary i tereny chronione na podstawie przepisów szczególnych, wprowadzone

zostały do studium gminy Chojnice. Północna część gminy wchodzi w skład obszaru, którego stopień zachowania krajobrazu i środowiska przyrodniczego, nadaje mu rangę narodową i umożliwia włączenie do **systemu obszarów chronionych**. W skład tego systemu wchodzi:

**PARK NARODOWY „BORY TUCHOLSKIE”** – jest gwarantem zachowania bazowej puli zasobów przyrodniczych, obejmuje najcenniejsze obszary z gatunkami reliktowymi flory i bogatym światem zwierzęcym. Park zajmuje powierzchnię 4789,34ha i otoczony jest otuliną. W obszar parku projektowany rezerwat krajobrazowy „Struga Siedmiu Jezior”.

**ZABORSKI PARK KRAJOBRAZOWY** - utworzony w celu zachowania i ochrony fragmentu Borów Tucholskich, z uwagi na walory przyrodnicze i krajobrazowe. Są to najcenniejsze tereny wypoczynkowe, ze wskazaniem różnych form turystyki kwalifikowanej. Park objęty jest otuliną.

**TUCHOLSKI PARK KRAJOBRAZOWY** – rozciąga się na obszarze siedmiu gmin, w tym gminy Chojnice w jej wschodniej części. Genezą utworzenia parku była szczególna ochrona bogatej flory i fauny oraz zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i turystycznych. Wokół parku wyznaczona została otulina.

**OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU** – pełni rolę sieci powiązań ekologicznych dla innych obszarów, tworząc wspólnie wieloprzestrzenny system obszarów chronionych o nazwie: Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu. Dla przyszłego Ekoregionu stanowi podstawowy łącznik obszarów, o tych samych uwarunkowaniach przyrodniczych.

**REZERWAT PRZYRODY** – jest terenem wyłączonym z działalności gospodarczej, w celu zachowania wybitnych wartości ekologicznych i naturalnych ekosystemów. Rezerwat „MAŁE ŁOWNE” o pow. 37,83ha utworzono w celu zachowania roślinności torfowiskowej z gatunkami chronionymi. Jest miejscem badań naukowych i dydaktycznych.

**UŻYTKI EKOLOGICZNE** – są to pozostałości ekosystemów, mających znaczenie dla zachowania unikatowych typów środowisk i ich zasobów genowych. Łącznie na obszarze gminy znajduje się 95 użytków ekologicznych i są pod zarządkami nadleśnictw.

***NATURA 2000** – na terenie gminy znajduje się obszar specjalnej ochrony ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001 ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 200 z dnia 21 lipca 2004 roku (Dz. U. Nr 229 poz. 2313) i planowany specjalny obszar ochrony siedlisk „Sandr Brdy” PLH 220026. Wyznaczone obszary mają na celu ochronę populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonej formie.*

Poza ekologicznym systemem obszarów chronionych na obszarze gmin, szczególną ochroną

objęte są:

**POMNIKI PRZYRODY**- będące elementami przyrody żywej i nieożywionej, do których zaliczono: gatunki drzew o wyjątkowych rozmiarach lub wieku, aleje przydrożne, głązy narzutowe, będące świadkami faz postępu lodowców. Rozrzucone są na obszarze całej gminy, stanowią własność Skarbu Państwa i wpisane są do wojewódzkiego katalogu.

**PARKI WIEJSKIE** – tereny drzewostanów, ewentualnie z wodami i elementami architektury, a w zależności od ich wartości przyrodniczej lub zabytkowej, polegają w gestii Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody lub Zabytków.

**Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk [art. 10 ust. 2 pkt 3]): w obszarze objętym zmianą:**

- nie występują tereny ani obiekty chronione ze względu na walory kulturowe,
- występują tereny predysponowane do urządzenia punktów widokowych ze względu na ukształtowanie terenu,
- wskazane jest zachowanie i wykorzystanie w kształtowaniu terenów zielonych istniejącej zieleni, w tym samosiejek sosny, świerków, brzozy, zieleni przywodnej,
- tereny inwestycyjne włączyć należy do sieci inżynierskich gminnych wodno-kanalizacyjnych, wody opadowe z terenów inwestycyjnych podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników
- dla planowanych inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko wskazane jest opracowywanie prognoz oddziaływania na środowisko, wskazane wykluczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących degradująco wpływać na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe,
- w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymogi ochrony przyrody, wynikające z przepisów szczególnych oraz z zatwierdzonych planów ochrony dla ustanowionych form ochrony przyrody: Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborskiego Parku Krajobrazowego,

## **7. Obszary występowania zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.**

Zgodnie z rankingiem gmin w Polsce, pod względem występowania zagrożeń środowiska / dane z 1995r./ gminę i miasto Chojnice, zaliczono do:

**GRUPA A** – gmina Chojnice należy do kategorii gmin, na terenie których praktycznie nie występują zagrożenia. Ze względu na bardzo dobry stan środowiska, nie było potrzeby prowadzenia szczegółowych badań i pomiarów.

**GRUPA B** - miasto Chojnice należy do kategorii miast, na których terenie wyniki badań nie wskazują na występowanie ponadnormatywnych zanieczyszczeń i uciążliwości, mimo stwierdzenia antropogenicznego oddziaływania.

Poza bardzo korzystną oceną gminy, jako całego obszaru występują drobne, lokalne zagrożenia, do których należą:

- wysypiska śmieci, zlokalizowane na terenach poszczególnych sołectw, które wybudowane są zgodnie z wymogami ochrony środowiska;

-oczyszczalnie ścieków w Charzykowych i Swornychgaciach oraz lokalne- zakładowe.

Zagrożenie na tych obiektach może wystąpić w sytuacjach awaryjnych.

## **8. Obszary ochrony dóbr kultury.**

Przyjmuje się za obowiązujące na obszarze gminy, poniższe strefy ochrony konserwatorskiej:

**STREFA „A”** –Pełna ochrona konserwatorska, obejmująca obszary o szczególnej wartości, z obowiązkiem ich zachowania.

**STREFA „B”** – ochrona konserwatorska, obejmuje obszar podlegający rygorom w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru w skali nowej zabudowy.

**STREFA „C”** – strefa ochrony ekspozycji, obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego.

**STREFA „W”** – strefa ochrony archeologicznej, obejmująca obszary występowania udokumentowanych lub potencjalnych stanowisk archeologicznych.

Wszelka działalność projektowa i wykonawcza prowadzona w obrębie w/w stref winna być uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wymienione strefy łączą się ze sobą, lub we fragmentach nakładają, stąd, na rysunku studium, wykazano jedną strefę wynikową.

Strefami ochrony konserwatorskiej objęto szereg terenów i obiektów, m. innymi: pałace, dworki z parkami, zespoły folwarczne, kościoły oraz cmentarze zamknięte i czynne, ze znaczącymi w miejscowości historii – nagrobkami. Ochroną konserwatorską objęte są także takie obiekty jak: stare kaszubskie chaty, leśniczówka, młyn wodny, przydrożne kapliczki oraz historyczne układy zabudowy wsi.

Stan techniczny i otoczenie niektórych obiektów, podlegających ochronie, wskazują na konieczność prowadzenia prac rehabilitacyjnych i remontowych, w celu przywrócenia im dawnej świetności.

## **9. Obszary działalności inwestycyjnej.**

### **9.1. Obszary zabudowy wsi.**

Działalność inwestycyjna w obszarze gminy musi być zgodna z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na rysunku studium gminy wskazane zostały potencjalne możliwości lokalizowania inwestycji, w ramach zainwestowania terenów wiejskich, z uwzględnieniem stref konserwatorskich oraz uwarunkowań przyrodniczych.

W granicach terenów wiejskich, znajdują się także rezerwy terenowe, których przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługi oraz inne cele, zostanie sprecyzowane w planach miejscowych.

Część wsi, które wymagają rehabilitacji i podnoszenia standardów zabudowy,

najczęściej łączą się z obiektami podlegającymi ochronie konserwatorskiej i wymagają ogromnych nakładów finansowych.

## **9.2. Inne tereny działań inwestycyjnych.**

Obejmują tereny w części północnej gminy, pod inwestycje związane z różnymi formami turystyki oraz przyszłego zainwestowania w strefie podmiejskiej. Na rysunku studium nie określono ścisłych granic, pokazując jedynie obszary i kierunki dalszego zainwestowania.

*Poszerza się tereny inwestycyjne we wsi Kokoszka o działki geod. 448/3, 449/3, 490/5, 449/1, 448/1, 490/1, 490/3, 448/2 i cz. dz. 492 z przeznaczeniem na rozwój funkcji turystyczno – usługowych.<sup>2</sup>*

*Poszerza się tereny inwestycyjne we wsi Charzykowy o działki 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12 z przeznaczeniem na rozwój funkcji mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych i turystyczno-letniskowych (z preferencją dla turystyki pobytowej – ośrodki turystyczno-usługowe, wypoczynkowo- pobytowy lub pensjonatowy o wysokim standardzie).*

Obecnie każdy teren jest praktycznie dostępny pod inwestycje, barierą są tylko koszty. Wybory terenów pod różnego rodzaju działalność inwestycyjną, muszą być wypadkową:

- kompleksowego rachunku ekonomicznego,
- analizą rynku,
- opłacalnością inwestycji.

## **10. Infrastruktura techniczna.**

Infrastruktura techniczna jest podstawą prawidłowego i nowoczesnego funkcjonowania gminy. Za najważniejsze elementy przyjmuje się:

### **10.1. Komunikacja.**

W skład układu komunikacyjnego gminy Chojnice wchodzi drogi: ~~krajowe, wojewódzkie, gminne i zakładowe.~~  
Wszystkie drogi są drogami publicznymi.

- *publiczne: krajowe, wojewódzkie, gminne,*
- *niepubliczne: zakładowe i wewnętrzne.*

W kategoriach dróg przez teren gminy przebiegają drogi:

- krajowe, o znaczeniu międzyregionalnym /droga nr 22 i nr 23/
- krajowe o znaczeniu regionalnym /drogi nr 212, 235, 236 i 240/.
- wojewódzkie, stanowiące połączenie z siedzibami sąsiednich gmin i poszczególnymi sołectwami;
- gminne, łączące między sobą poszczególne jednostki osadnicze,
- zakładowe, będące w gestii Lasów Państwowych,
- wewnętrzne, obsługujące określone tereny inwestycyjne.

*Klasa techniczna i zarządca drogi określone będą w miejscowych planach zagospodarowania*

*2 Zmiana uchwalona Uchwałą Nr XXXVI/466/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 29 grudnia 2005 roku*

przestrzennego.

**Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej [art. 10 ust. 2 pkt 5)]**  
- obszar obsługiwany komunikacyjnie będzie z istn. drogi powiatowej (dz. geod. 453/2) klasy  
Z oraz poprzez drogi usytuowane w obszarze zmiany  
- obszar wyposażony będzie w infrastrukturę techniczną wodociagową, kanalizacji sanitarnej,  
energetyczną, gazową.

Jakość i bezpieczeństwo ruchu drogowego zależy m.in. od rodzaju nawierzchni i stanu utrzymania dróg. W kategorii dróg krajowych, wszystkie odcinki posiadają nawierzchnię twardą (łącznie 69km). Utwardzenia dróg i podniesienia standardu wymagają drogi wojewódzkie i gminne. Wskazane jest zwiększenie ilości stacji paliw, parkingów samochodowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

W kategoriach ruchu turystyczno – krajoznawczego winna być wykonana po drogach wewnętrznych ścieżka rowerowa o znaczeniu lokalnym – od północnego skraju miasta do wsi Charzykowy, a także wyznaczenie, po istniejących drogach kołowych, szlaku rowerowego ogólnopolskiego w Bory Tucholskie.

Szlak rowerowy o znaczeniu regionalnym ma przebiegać północną granicą gminy: Drzewicz, Klosnowo, Jarcewo z wariantowym przejściem na odcinku Swornegacie – Widno. Wskazane jest odpowiednie oznakowanie tras i przygotowanie miejsc postojowo – wypoczynkowych.

Komunikacja kolejowa to pięć linii kolejowych przebiegających przez obszar gminy, w tym trzy I rzędu i dwie II rzędu. Żadna z linii nie jest zelektryfikowana. Pracami modernizacyjnymi w pierwszej kolejności winna być objęta linia I rzędu Piła – Chojnice – Tczew, a następnie linia kolejowa II rzędu Chojnice – Laskowice – Grudziądz – Działdowo.

## **10.2. Gospodarka wodno ściekowa.**

System wodno – ściekowy jest gwarantem korzystania z wody pitnej o wymaganych, przepisami szczegółowymi, parametrach jakościowych, a odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną, zabezpiecza właściwe ich oczyszczenie i ochronę lokalnego środowiska naturalnego.

Gmina zwodociagowana jest w 98% a woda rozprowadzana jest z wiejskich wodociągów grupowych lub zakładowych, przy niewielkim odsetku ludności korzystających z indywidualnych ujęć. Łączna wydajność ujęć wynosi 1300m<sup>3</sup>/h , co pozwala na zabezpieczenie potrzeb mieszkańców. Połączenie wodociągów w układ pierścieniowy, pozwoli na awaryjne zasilanie różnych kierunków.

Dla wszystkich ujęć wody konieczne jest opracowanie dokumentacji na podstawie której zostanie określona strefa ochrony pośredniej ujęcia bądź odstąpienia od jej określenia.

Gmina skanalizowana jest w niewielkim procencie, jedynie wieś Charzykowy ma uporządkowaną gospodarkę ściekową, a we wsi Swornegacie realizacja oczyszczalni wraz z systemem kanalizacji ściekowej, jest na ukończeniu. W realizacji jest kanalizacja Ogorzeliny – Chojnice.

Poza tym funkcjonują małe, zakładowe oczyszczalnie ścieków, które docelowo

włączone będą do sieci kanalizacyjnej gminnej. Wschodnia i południowa część gminy wymaga doinwestowania w kanalizację i przepompownie ścieków.

*W gminie wyznaczono obszar aglomeracji Chojnice, z oczyszczalnią ścieków w Chojnicach, której obszar obejmuje miast Chojnice miejscowości: Pawłowo, Pawłówko, Raclawski, Granowo, Silno, Gockowice, Ostrowite, Ciechocin, Nowa Cerkiew, Sternowo, Jeziorórki, Kruszką, Kłodawa, Zbieniny, Powalki, Krojanty, Klosnowo, Jarcewo, Chojniczki, Charzykowy, Chojanty, Angowice, Lichnowy, Nowy Dwór, Ogorzeliny, Cołdanki, Melanowo, Melanówko, Sławęcin, Niezychowice, Moszczenica, Doręgowice, Topole, Władysławem, Klawkowo, Jakubowo, Lotyń, Lipienie.*

*Obszar aglomeracji zatwierdzony jest Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 2/06 z dnia 12 stycznia 2006 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Chojnice (Dz.U. Woj. Pomorskiego*

### **10.3. Usuwanie nieczystości.**

Problem wysypisk w gminie rozwiązywany jest w sposób prawidłowy. Istnieją 4 wysypiska śmieci: Chojniczki, Gockowice, Swornegacie i Aganowice-Nowy Dwór, traktowane jako wysypisko miejskiej, z możliwością dowozu śmieci z czterech sąsiednich sołectw. Wysypisko miejskie posiada duże rezerwy terenowe, a jego rozbudowa, niezmiernie pilna, limitowana jest środkami finansowymi.

Budowę nowych projektuje się w: Ogorzelinach, Sławęcinach, Powalkach i Nowej Cerkwi. Zakłada się, iż wysypiska będą obsługiwały sołectwa w promieniu ca 4km. nieczystości płynne mogą być wywożone wyłącznie do punktów zlewnych, działających przy oczyszczalniach ścieków.

### **10.4. Elektroenergetyka.**

Głównym źródłem zasilania gminy w energię elektryczną są GPZ-ty 110/15 kV w Chojnicach i Brusach /110/15 kV/, (ze znaczną rezerwą mocy). Nowe inwestycje wymagają budowy kolejnych stacji transformatorowych i rozbudowy sieci elektroenergetycznych. Niezbędną jest sukcesywna modernizacja istniejących sieci elektroenergetycznych, w celu poprawy warunków napięciowych i ochrony przeciwporażeniowej.

W okresie następnych 20 i więcej lat projektuje się budowę linii 400 kV, z powiązaniem krajowej sieci z połączeniem międzynarodowym Polska – Szwecja, budowę stacji 400/110 kV „Chojnce” oraz budowę linii 400 kV na trasie Chojnice – Grudziądz. Projektowane inwestycje są tak odległe w czasie, że ich lokalizacja i trasy przebiegu linii zostaną uściślone przed ich realizacją.

### **10.5. Gazownictwo.**

Przez teren gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: Dn 150 Świecie – Tuchola – Chojnice oraz Chojnice – Sępólno Krajeńskie. Gmina nie jest objęta gazyfikacją. Przy założeniu, że z gazu powinno korzystać 90-95% mieszkańców, wymagane jest opracowanie programu gazyfikacji, w którym zostaną określone lokalizacje stacji redukcyjnych gazu oraz etapy rozprowadzenia gazu do odbiorców.

## 10.6. Telekomunikacja.

Gmina Chojnice posiada jeden z najwyższych wskaźników telefonizacji w województwie – 11,9 / 1000M. Sieć telefoniczna doprowadzona została praktycznie do każdej wsi, co znacznie ułatwiło komunikowanie się mieszkańców.

Wskazane jest sukcesywne modernizowanie tych placówek pocztowo – telekomunikacyjnych, których standard jest jeszcze zbyt niski.

## IV. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY.

Polityka przestrzenna gminy - to odpowiednia polityka planistyczna która, winna być wspierana przez politykę informacyjną, mediacyjną /interesy miasta wkraczają w teren gminy/ - inspirującą różne podmioty gospodarcze oraz finansową, w zakresie realizacji zadań.

Polityka przestrzenna gminy winna być prowadzona na poziomach:

- zadań ponadlokalnych, z udziałem współfinansowania centralnego i wojewódzkiego,
- zadań lokalnych – gminnych, finansowanych ze źródeł własnych lub innych /dotacje, fundacje/.

***Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej [art. 10. ust. 2 pkt 8)] - nie wyznacza się w obszarze objętym zmianą studium terenów dla lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, ani obszarów o charakterze przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy; dla gruntów rolnych i leśnych zmieniających swe przeznaczenie na nierolnicze lub nieleśne konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego***

### 1. Zadania ponadlokalne.

Z zadań ponadlokalnych, przy współudziale samorządu gminnego, należy wymienić:

XP<sub>1</sub> – opracowanie planu ochrony Parku Narodowego Bory Tucholskie, kontynuacja działań na rzecz utworzenia Ekoregionu Borów Tucholskich i Rezerwatu Biosfery,

XK<sub>1</sub> – realizacja obwodnicy dla m. Chojnic,

XK<sub>2</sub> – realizacja drugiej jezdni w ciągu drogi krajowej nr 22

XK<sub>3</sub> – realizacja drugiej jezdni i obejścia Zamartego w ciągu drogi nr 23, realizacja obejść Zamartego i Niezychowic w ciągu drogi nr 212 oraz miejscowości Charzykowy w ciągach dróg wojewódzkich 05118 i 05138.

- elektryfikacja linii kolejowej I rzędu Tuchola – Grudziądz – Działdowo,
- utwardzenie dróg wojewódzkich:
  - o odcinka przez wieś Kłodawa w ciągu drogi nr 05133
  - o odcinka od Klawkowa do drogi nr 240 i odcinka Pawłówko – Chojanty w ciągu drogi nr 05146,

- odcinka Granowo – Lichnowy w ciągu drogi nr 05132,
- odcinka w rejonie wsi Sławęcín w ciągu drogi nr 05167,
- wyznaczenie ścieżek (szlaków) rowerowych po istniejących drogach:
  - ogólnopolskiej trasy rowerowej w Bory Tucholskie (na odcinku wschodnia granica gminy, Kłodawa, Klosnowo, Drzewicz, Swornegacie, Chociński Młyn, Małe Swornegacie, Charzykowy, Chojnice),
  - regionalnej trasy rowerowej na przebiegu: północna granica gminy, Drzewicz, Klosnowo, Jacewo, Chojnice z wariantem przejścia na odcinku Swornegacie – Widno.

***Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 [art. 10 ust. 2 pkt 7)] - w obszarze objętym zmianą przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego wynikających z planu zagospodarowania województwa ani programów rządowych.***

*Przez obszar opracowania przebiega natomiast droga publiczna o klasie Z tzw. obwodnica Charzykowych.*

## **2. Zadania lokalne.**

Polityka przestrzenna na szczeblu lokalnym – samorządowym ma charakter bardziej wymierny i realizowana jest ze środków własnych, uzupełnianych dotacjami z różnych źródeł finansowania. Polityka samorządowa winna być realizowana:

***Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym [art. 10 ust. 2 pkt 6)] - w obszarze objętym zmianą przewiduje się lokalizację ewentualnych dróg publicznych dojazdowych obsługujących tereny (ulice, ciągi pieszo-jezdne) oraz obsługujące tereny infrastruktury technicznej (stacja trafo, kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, infrastruktura telekomunikacyjna).***

### **2.1. w zakresie ochrony środowiska:**

- ścisła ochrona obszarów źródłowych rzek i potoków,
- poprawa stanu czystości chronionej zlewni Brdy, w porozumieniu z przyległymi gminami,
- dalsza poprawa czystości wód jezior: Charzykowskiego, Karasińskiego i Witoczno,
- utrzymanie procesów ekologicznych i systemów będących ostoją życia, zachowanie różnorodności genetycznej.

### **2.2. w zakresie turystyki i wypoczynku:**

- kompleksowa promocja turystyki kwalifikowanej i terenów wypoczynkowych,
- bezwzględny zakaz lokalizowania w Parku Narodowym obiektów dla turystyki pobytowej,
- tworzenie nowych terenów zabudowy letniskowej, w oparciu o istniejącą zabudowę wsi, usługi i infrastrukturę techniczną,
- dostosowanie trwałych ośrodków wypoczynkowych do całorocznego użytkowania (m. in. dla sportów zimowych, kolonii zdrowotnych),

- wykorzystanie indywidualnej zabudowy do promowania agroturystyki i tradycyjnych kwater prywatnych, ze szczególną preferencją wsi Swornegacie,
- odnowienie szlaków turystycznych i miejsc widokowych oraz urządzenie ścieżki rowerowej na trasie m. Chojnice – Charzykowy.

### **2.3. w zakresie rolnictwa i leśnictwa:**

- kontynuacja wysokotowarowej produkcji rolnej na chronionych obszarach rolniczych,
- zwiększenie zakresu produkcji nasiennej i sadzeniaków, w tradycyjnych rejonach uprawowych,
- tworzenie warunków ekonomicznych do sukcesywnego powiększenia indywidualnych gospodarstw rolnych,
- podnoszenie standardów zabudowy siedlisk rolniczych i obiektów gospodarki wielkoprzestrzennej.

### **2.4. w zakresie ochrony dóbr kultury:**

- objęcie szczególną ochroną istniejących obiektów zabytkowych – dworów, parków podworskich, zespołów folwarcznych,
- zwiększenie zakresu remontów zachowawczych w obiektach podlegających ochronie, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **2.5. w zakresie infrastruktury technicznej:**

#### **2.5.1. Komunikacja.**

- realizacja urządzeń obsługi ruchu samochodowego i stacja obsługi podróżnych (MOP II) w Swornychgaciach, stacje paliw z punktami handlowo – gastronomicznymi we wsi Powalki, Nowa Cerkiew, Pawłówko,
- realizacja diagnostycznych stacji obsługi pojazdów mechanicznych we wsiach Nowa Cerkiew, Pawłówko,
- usprawnienie ruchu i jego płynność oraz podniesienie bezpieczeństwa i komfortu jazdy poprzez utwardzenie dróg gminnych,
- drogi nr 0532017 Racławki – Objezierze,
- odcinak wieś Silno – Wybudowanie w ciągu drogi 0532005,
- drogi nr 0532008 z wyłączeniem utwardzonego odcinka przez wieś Angowice,
- droga nr 0532013 Sławęcín – Ostrowite,
- budowa ścieżki rowerowej po istniejących drogach wewnętrznych Chojnice – Charzykowy.

#### **2.5.2. Wodociągi i kanalizacja.**

- ochrona wód podziemnych (czwartorzędowych i trzeciorzędowych) przed ich wgłębnym zanieczyszczeniem,
- ochrona wód powierzchniowych przed niekontrolowanym zrzutem ścieków,
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej do oczyszczalni w Charzykowych, Swornychgaciach i Małych Swornychgaciach,
- zakończenie budowy kolektora tłoczego z Melanówka do oczyszczalni w Chojnicach, wraz z siecią kanalizacji i przepompowni ścieków,
- kontynuacja kanalizacji sanitarnej Niezychowice – Moszczenica – Doręgowice,

- docelowo – rozwiązanie gospodarki ściekowej we wschodniej części gminy Chojnice.

### **2.5.3. Elektroenergetyka.**

- modernizacja sieci energetycznych, wraz z budową stacji transformatorowych, rozłożona na lata 1997 – 2005 i następne,
- sukcesywnie wprowadzanie sieci kablowej niskiego napięcia na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej.

### **2.5.4. Gazownictwo.**

- docelowo – budowa gazociągów przesyłowych w/c i ich odgałęzień, warunkując gazyfikację gminy.

### **2.5.5. Telekomunikacja.**

- dalsze unowocześnianie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, z docelową wymianą napowietrznych linii telekomunikacyjnych, na rzecz kabli światłowodowych.

### **2.5.6. Ciepłownictwo.**

- docelowo – modernizacja punktowych ciepłowni, w zabudowie wielorodzinnej gospodarstw wielkotowarowych, na rzecz nowoczesnych, ekologicznych systemów grzewczych,
- w indywidualnych gospodarstwach i w zabudowie mieszkaniowej, sukcesywnie przechodzenie na paliwa ekologiczne, celem maksymalnej eliminacji zanieczyszczeń atmosfery.

## **3. W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:**

- wskazane jest przygotowanie terenów ofertowych dla przyszłych inwestorów, ze szczególnym uwzględnieniem strefy podmiejskiej. Tereny te winny posiadać opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na tyle elastyczne w swoich ustaleniach, aby umożliwiły lokalizację różnego typu inwestycji – z wyłączeniem szkodliwych dla środowiska przyrodniczego,
- podjęcie w terminie pilnym decyzji władz samorządowych, dotyczących terenów:
  - a) we wsi Funka, obejmującej domy letniskowe, zlokalizowane na gruntach Lasów Państwowych bez uregulowania prawnego,
  - b) we wsi Małe Swornegacie, dotyczącej „dzikiej” zabudowy letniskowej, zlokalizowanej wzdłuż południowego brzegu Jeziora Karasińskiego.

***Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne {art. 10 ust. 2 pkt 9)}***

*- dla obszaru objętego zmianą w roku 2005 (fragment wsi Kokoszka obręb Swornegacie - działki geod. 448/3, 449/3, 490/5, 449/1, 448/1, 490/1, 490/3, 448/2 i cz. dz. 492) gmina sporządzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.<sup>3</sup>*

*3 Zmiana uchwalona Uchwałą Nr XXXVI/466/2005 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 29 grudnia 2005 roku*

- dla obszaru objętego zmianą (fragment wsi Charzykowy obręb Charzykowy – dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12) .gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

#### **4. Inne ustalenia.**

##### **4.1. Informacje ogólne.**

W grudniu 2005 roku została uchwalona zmiana studium dla fragmentu wsi Kokoszka obręb Swornegacie obejmująca działki geodezyjne nr 448/3, 449/3, 490/5, 449/1, 448/1, 490/1, 490/3, 448/2 i cz. dz. 492 z przeznaczeniem pod rozwój funkcji turystyczno – usługowych. Zmiana została uchwalona w formie załączników do uchwały stanowiącymi aneks do załącznika nr 1 (część tekstowa studium) - załącznik „A” i aneksów do załącznika nr 2 (część graficzna) – załącznik „B” i „C”.

Zmiany wprowadzone w 2006 roku wprowadzone zostały do tekstu dotychczasowego studium w postaci aneksu do załącznika nr 1 ( część tekstowa - rozdz. IV punkt 4.2.) oraz w formie aneksu do załącznika nr 2 (część graficzna) – załącznik „D” i „E” – obejmujące w treści zmiany wprowadzone w roku 2005 i 2006.

##### **4.2. Aneks do Studium dotyczący zmian dla fragmenty wsi Charzykowy**

**Zmiana 2006: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice - dot. fragmentu wsi Charzykowy Obr. Charzykowy dla dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12.**

**Aneks do zał. nr 1 Uchwały Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 30.04.1998r.**

Dodaje się dla obszaru opracowania aneks do części tekstowej dotychczasowego Studium w treści następującej:

##### **I. INFORMACJE OGÓLNE.**

Przedmiotem zmiany Studium jest ustalenie zasad polityki przestrzennej dla obszaru objętego opracowaniem, poprzez ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz strategii rozwoju Gminy Chojnice.

Celem zmiany Studium jest wprowadzenie do dokumentu Studium zapisów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-letniskowych na fragmencie wsi Charzykowy.

Projekt zmiany Studium zawiera opis uwarunkowań oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice dla obszaru opracowania, a także załącznik graficzny w skali 1:10000.

##### **II. UWARUNKOWANIA.**

###### **1. Uwarunkowania ogólne [art. 1 .ust.2]**

- w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu należy uwzględnić zasady rozwoju zrównoważonego, wymagania ładunku przestrzennego, zasady właściwego kształtowania urbanistyki i architektury , zachowania walorów krajobrazowych, ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania osób niepełnosprawnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, walorów ekonomicznych przestrzeni, praw własności, a także potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, także potrzeby interesu publicznego-gminnego związanego z potrzebami poprawa stanu bazy turystycznej gminy

###### **2. Uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z opracowań regionalnych i z planu zagospodarowania przestrzennego województwa [art.9 ust.2]**

- obszar zmiany położony jest na Równinie Charzykowskiej, w zlewni rzeki Brdy, nad Jez. Charzykowskim, na terenie wsi Charzykowy, w obszarze preferowanym dla wielofunkcyjnego rozwoju miejscowości w tym: mieszkalnictwa, usług i turystyki o bogatej ofercie i wysokiej atrakcyjności, w tym dla wypoczynku pobytowego

*także poza sezonem*

*- jest to teren o ponadregionalnych walorach przyrodniczych, rangi krajowej - otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborski Park Krajobrazowy, w zasięgu projektowanego Światowego Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”*

*- zagospodarowanie mieszkaniowe, turystyczne, rekreacyjne należy zharmonizować z potrzebami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w zabudowie nawiązać do tradycyjnej architektury regionalnej, ochronić najcenniejsze przyrodniczo elementy środowiska*

*- preferowane formy rekreacyjne i turystyczne nie powinny pomniejszać walorów rekreacyjnych obszaru, tereny powinny być uzbrojone w infrastrukturę techniczną*

### **3. Uwarunkowania wewnętrzne dot. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, i uzbrojenia terenu [art. 10 ust. 1 pkt 1)]**

*- teren stanowi grunty rolne będące wieloletnimi ugorami, na fragmentach częściowo porośnięte samosiejkami sosny, brzozy i świerków oraz zakrzaczenia (sosny, brzozy, akacje) i szpaler klonów wzdłuż drogi powiatowej;*

*- teren nie jest zabudowany, w bezpośrednim sąsiedztwie występuje skoncentrowana zabudowa wsi Charzykowy oraz zabudowa zagrodowa,*

*- teren jest częściowo uzbrojony, przecina go linia napowietrzna SN 15kV, w zachodniej części obszaru opracowania biegnie wodociąg wiejski i sieć elektroenergetyczna nn, a w niewielkiej odległości przebiega sieć wodociągowa i telekomunikacyjna,*

*- teren nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym*

### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – [art. 10 ust. 1 pkt 2)]**

*– teren jest obecnie nieużytkowany, stanowi grunty rolne ugorowane, w wypadku zagospodarowania wymaga ustalenia zasad kształtowania przestrzennego obszarów zabudowanych, w tym ustalenia zasad dla zabudowy kubaturowej*

### **5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego [art. 10 ust. 1 pkt 3)]**

*–rejon terenu opracowania to obszar zróżnicowany geomorfologicznie, przeważa równina sandrowa, porożcinana dolinami rzecznyymi i rynnami subglacialnymi*

*- jest to teren położony ok. 250m od brzegu Jeziora Charzykowskiego, przez które przepływa rzeka Brda, od wschodu przylega do niewielkiego obszaru leśnego, pozostałe otoczenie to głównie tereny niegdyś rolnicze, aktualnie ugorowane,*

*- to fragment Borów Tucholskich – obszaru o wysokich walorach przyrodniczych*

*- występują tu: fragmenty ekosystemów leśnych borów sosnowych, samosiejki sosny, brzozy i innych gatunków drzew, pojedynczych drzew w tym sosny, brzozy, świerki, głogi akacje i drzewa owocowe, szpaler drzew przydrożnych głównie klonów, roślinność hydrofilna wodna i przywodna zarastającego zbiornika wodnego, roślinność trawiasta na gruntach porolnych,*

*- teren jest w znacznym stopniu przekształcony antropogenicznie ze względu na uprzednie użytkowanie rolnicze (orka, nawożenie mineralne i organiczne), budowa ciągów komunikacyjnych w otoczeniu w tym drogi utwardzone i gruntowe – związane zanieczyszczenia motoryzacyjne i hałas komunikacyjny, rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza i rekreacyjno-letniskowa w najbliższym otoczeniu;*

*- warunki aerosanitacyjne są bardzo dobre, wody jeziora klasy czystości II, bardzo duże walory krajobrazowe, interesujące otoczenie leśne, lokalnie urozmaicone ukształtowanie terenu*

*- warunki akustyczne kształtowane są głównie z hałasem związanym z wszelkimi formami rekreacji (w tym wzmożony ruch samochodowy)*

*- potencjał agroekologiczny jest niewielki, są to tereny rolniczo nieprzydatne, użytkowanie rolnicze takich terenów jest nieefektywne ekonomicznie, przeważają nieużytki*

*- środowisko przyrodnicze ma mało zróżnicowaną strukturę, jest zatem wrażliwe na obciążenie antropogeniczne, ma niewielkie zdolności do regeneracji, najmniej odporne ze względu na akumulacje zanieczyszczeń jest fragment terenu z zarastającym zbiornikiem wodnym w zachodniej części terenu,*

*- istniejące ekosystemy roślinne otoczenia zbiornika wodnego, pojedynczych drzew, oraz tereny o dużym*

nachyleniu wskazane są do ochrony

- teren ma wysokie walory krajobrazowe we wschodniej części położonej na wzniesieniu – rozległe panoramy na wieś Charzykowy, jezioro i jego otoczenie

- występują w granicach opracowania korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy Charzykowach i bliskość Jeziora Charzykowskiego, w części na stokach – warunki umiarkowane, przy brzegach zarastającego zbiornika wodnego - niekorzystne (płytko zalegająca woda gruntowa, okresowo niekorzystne warunki bioklimatyczne), korzystne warunki bioklimatyczne.

#### **6. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictw kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej [art. 10 ust. 1 pkt 4)]**

- w obszarze zmiany nie występują obszary ani obiekty stanowiące dobra kultury, zabytki, obszary ochrony archeologicznej, dobra kultury współczesnej; obszar zmiany nie znajduje się w granicach stref ani obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 12 czerwca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie znajdują się w nim żadne obiekty objęte forami ochrony prawnej wynikającej z tej ustawy

#### **7. Uwarunkowania społeczno-demograficzne, gospodarcze oraz wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia [art. 10 ust. 1 pkt 5)]**

- w obszarze gminy Chojnice utrzymuje się wysoki poziom bezrobocia, pilna i konieczna jest potrzeba zwiększenia liczby miejsc pracy w gminie, w tym w otoczeniu istniejących wsi, także poza sezonem

- w obszarze gminy, zwłaszcza w miejscowościach położonych najbliżej Chojnic zwiększa się potrzeba lokalizowania obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

- konieczne jest wykorzystanie gospodarcze istniejących walorów środowiskowych gminy dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, turystycznych, turystyczno-usługowych

- przez obszar objęty zmianą przebiegają linie energetyczne wysokich napięć, będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego, wokół tych linii obowiązuje zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych dla stałego przebywania ludzi, w tym zakaz lokalizacji terenów mieszkaniowych, szczegółowy zasięg uciążliwości wymaga rozpoznania pomiarowego

#### **8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia [art. 10 ust. 1 pkt 6)]**

- obszar zmiany nie znajduje się w granicach obszarów, gdzie występuje bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia,

#### **9. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy [art. 10 ust. 1 pkt 7)], w tym ze strategii rozwoju gminy [art. 9 ust. 2]**

- potrzebą gminy jest poprawa sytuacji na rynku pracy oraz ekonomiczne, najbardziej efektywne wykorzystanie gruntów, dla realizacji celów gospodarczych i społecznych, przy czym głównym sektorem gospodarki ma być między innymi turystyka

- celem nadrzędnym strategii rozwojowej gminy jest w sferze gospodarczej stworzenie z gminy ośrodka turystyki przyrodniczej i wodnej, w sferze społecznej stworzenie komfortowych i atrakcyjnych warunków dla turystów, a także poprawa jakości życia (w tym wypoczynku) stałych mieszkańców, w sferze przyrodniczej- zachowanie unikatowych walorów środowiska

- potrzebne jest w gminie zwiększenie ruchu turystycznego, poprawa standardów obsługi, ograniczenie sezonowości w turystyce i wypoczynku, w tym poprzez przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych, budowę nowych obiektów zagospodarowania turystycznego, budowę zaplecza rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowego, przygotowanie pakietu ofert dla różnego rodzaju turystów, w tym dla form rekreacji pobytowej – ośrodki wczasowe, wypoczynkowe, z programem usług sportowo-rekreacyjnych, zdrowotnych, rehabilitacyjnych, szkoleniowych, edukacyjnych, dla obsługi turystyki krajoznawczej, ekologicznej, specjalistycznej-wodnej,

- planowane przedsięwzięcia turystyczne powinny być dostosowane do istniejących uwarunkowań środowiskowych, ich uciążliwość powinna być niewielka, standardy urbanistyczne i architektoniczne oparte o tradycje regionalne

#### **10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów [art. 10 ust. 1 pkt 8)]**

- obszar zmiany stanowi w całości własność prywatną, w części jest gruntem rolnym kl RIV, RV, RVI, w części natomiast nieużytkiem N

#### **11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów**

### **odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 9)]-**

– obszar zmiany Studium jest objęty ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody- jako otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, obszar w granicach zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000-Specjalny Obszar Ochrony „Wielki Sandr Brdy” (PLB 220001), dla PN Bory Tucholskie opracowano plan ochrony, nie jest on jednak zatwierdzony

- dla Zaborskiego Parku Krajobrazowego obowiązują Rozp. Woj. Bydgoskiego z 31.08.1998r (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 54 poz. 253), dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie”- Rozp. Rady Ministrów z 14.05.1996r Dz. U. Nr 64 poz. 305, w tym projekt „Planu ochrony Zaborskiego Parku Krajobrazowego” – nie zatwierdzony przez Wojewodę Pomorskiego (brak uzgodnienia z samorządami gmin Brusy i Chojnice); obowiązujące dotychczas rozporządzenie wojewody wymaga dostosowania do przepisów ustawy o ochronie przyrody z 16.04.2004r. , a projekt planu ochrony ZPK zmian ze względu na zmieniony stan prawny (nowa ustawa, przepisy dot. obszarów Natura 2000)

- nie ma na terenie zmiany rezerwatu przyrody ani użytku ekologicznego

- położenie w granicach obszarów chronionych jest silnym prawnym uwarunkowaniem, ograniczającym swobodę inwestowania, jednak nie wyklucza to zainwestowania mieszkaniowego i turystyczno-usługowego pod warunkiem, że nie będzie ono zagrożeniem dla Parku Narodowego.

### **12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 10) i 11) oraz 12)]**

– nie dotyczy, nie występują w obszarze objętym zmianą w/wym zagrożenia ani złoża czy zasoby wód podziemnych

### **13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami [art. 10 ust. 1 pkt 13)]**

– obszar poza zasięgiem obecnych sieci ciepłych, bez sieci rozdzielczej gazowej, przez teren bieżącej sieci energetyczne napowietrzne SN 15kV i NN oraz sieć wodociągowa,

- obszar zmiany znajduje się w granicach wyznaczonego na podstawie ustawy z 18 lipca 2001r. prawo wodne obszaru aglomeracji Chojnice z oczyszczalnią ścieków w Chojnicach – Rozp. Wojewody Pomorskiego Nr 2/06 z dnia 12 stycznia 2006r. – Dz. Urz. Woj.Pom. z 2006r. Nr 10 poz. 154

- w drodze powiatowej Charzykowy – Chojniczki realizowana jest budowa sieci gazociągu,

- teren ze względu na swoje położenie w stosunku do terenów zainwestowanych, stan obecnego użytkowania oraz przyszłe funkcje, wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz wymaga rozwoju systemów komunikacyjnych- istniejąca droga powiatowa oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, ciągi piesze i pieszo-jezdne obsługujące , parkingi ,

### **14. Uwarunkowania wynikające z występowania zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych związanych z obszarem opracowania**

- na obszarze opracowania zmiany studium przewiduje się realizację zadań ponadlokalnych będących celami publicznymi w postaci drogi obwodowej wsi Charzykowy (tzw. obwodnica), której dokładny przebieg nie jest jeszcze ustalony ze względu na brak badań nośności gruntu, nie wpłynęły ponadto inne wnioski dotyczące realizacji zadań ponadlokalnych.

## **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów[art. 10 ust. 2 pkt1)]**

- obszar objęty zmianą przeznaczona się dla funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-letniskowych (z preferencją dla turystyki pobytowej – ośrodki turystyczno-usługowy wypoczynkowy pobytowy lub pensjonatowy o wysokim standardzie).

### **2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wylądzone spod zabudowy [art. 10 ust. 2 pkt 2)]**

- Obszar przeznaczony dla zainwestowania funkcjami mieszkaniowymi, mieszkaniowo-usługowymi i turystyczno-letniskowymi nie powinien przekroczyć 85% terenu objętego zmianą, przy czym należy zapewnić minimum 40% jako powierzchnie biologicznie czynne w granicach wydzielonych działek budowlanych w terenach

przewidywanych do zainwestowania.

- przy wydzielaniu terenów dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wskazane zachowanie wielkości działki min. 1000m<sup>2</sup>
- przy wydzielaniu terenów turystyczno-letniskowych (rekreacyjnych) wskazane jest zachowanie wielkości działek min. 1500m<sup>2</sup>,
- wskaźniki intensywności oraz wskaźniki pow. zabudowanej do powierzchni terenu dla części obszaru proponowanych do zainwestowania należy ustalić w planie miejscowym poprzez np. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowy
- wysokość planowanych obiektów kubaturowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych
- należy zapewnić możliwość parkowania na własnym terenie, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika 1msc/1 dom rekreacyjny oraz min.....msc/.....m<sup>2</sup> pow. użytkowej
- tereny podmokłe wraz z zielenią hydrofilną (wodną i przywodną) należy traktować jako tereny wyłączone spod zabudowy kubaturowej

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk [art. 10 ust. 2 pkt 3)]**

- w obszarze nie występują tereny ani obiekty chronione ze względu na walory kulturowe,
- w obszarze występują tereny predysponowane do urzędzenia punktów widokowych ze względu na ukształtowanie terenu,
- wskazane jest zachowanie i wykorzystanie w kształtowaniu terenów zielonych istniejącej zieleni, w tym samosiejek sosny, świerków, brzozy, zieleni przywodnej,
- tereny inwestycyjne włączyć należy do sieci inżynierskich gminnych wodno-kanalizacyjnych, wody opadowe z terenów inwestycyjnych podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników
- dla planowanych inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko wskazane jest opracowywanie prognoz oddziaływania na środowisko, wskazane wykluczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko, wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących degradująco wpływać na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe,
- w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymogi ochrony przyrody, wynikające z przepisów szczególnych oraz z zatwierdzonych planów ochrony dla ustanowionych form ochrony przyrody: Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborskiego Parku Krajobrazowego,

### **4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej [art. 10 ust. 2 pkt 5)]**

- obszar obsługiwany komunikacyjnie będzie z istn. drogi powiatowej (dz. geod. 453/2) klasy Z oraz poprzez drogi usytuowane w obszarze zmiany
- obszar wyposażony będzie w infrastrukturę techniczną wodociągową, kanalizacji sanitarnej, energetyczną, gazową

### **5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym [art. 10 ust. 2 pkt 6)]**

- w obszarze objętym zmianą przewiduje się lokalizację ewentualnych dróg publicznych dojazdowych obsługujących tereny (ulice, ciągi pieszo-jezdne) oraz obsługującej tereny infrastruktury technicznej (stacja trafo, kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, infrastruktura telekomunikacyjna);

### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 [art. 10 ust. 2 pkt 7)]**

- w obszarze objętym zmianą przewiduje się lokalizację drogi publicznej – obejścia (tzw. obwodnicy) wsi Charzykowy klasy Z,

### **7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej [art. 10. ust. 2 pkt 8)]**

- nie wyznacza się w obszarze objętym zmianą studium terenów dla lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, ani obszarów o charakterze przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy; dla gruntów rolnych i leśnych zmieniających swe przeznaczenie na nierolnicze lub nieleśne konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

### **8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym**

*obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne {art. 10 ust. 2 pkt 9)} - dla obszaru objętego zmianą gmina zamierza sporządzić plan miejscowy;*

**9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej [art. 10 ust. 2 pkt 10)]**  
*- w obszarze objętym zmianą nie przewiduje się utrzymywania funkcji produkcyjnej obecnych gruntów rolnych i leśnych;*

**10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych [art. 10 ust. 2 pkt 11)]**  
*- nie dotyczy obszaru objętego zmianą ;*

**11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny [art. 10 ust. 2 pkt 12)]**  
*- nie dotyczy obszaru zmiany ;*

**12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami [ustawy](#) z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) [art. 10 ust. 2 pkt 13)]**- nie dotyczy obszaru zmiany ;

**13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji [art. 10 ust. 2 pkt 14)]**  
*- nie dotyczy obszaru zmiany*

**14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych [art. 10 ust. 2 pkt 15)]**- nie dotyczy obszaru zmiany;

**15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie [art. 10 ust. 2 pkt 16)]** -obszar zmiany nie jest obszarem problemowym w rozumieniu ustawy .

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice**  
**ZMIANA - dot. fragmentu wsi Charzykowy Obr. Charzykowy dla dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12.**

### **UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

**ZMIANA STUDIUM** : Na podstawie Uchwały Rady Gminy w Chojnicach Nr XXIV/314/2004 z dnia 29 grudnia 2004r.

Zmiana STUDIUM dotyczy obszaru położonego w środkowej części gminy Chojnice, w obrębie geod. Charzykowy, we wsi Charzykowy w środkowo-wschodniej części miejscowości. Obszar objęty zmianą obejmuje dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12. Obszar objęty zmianą Studium ma pow. ok. 7,31 ha.

Opracowanie projektu zmiany :

**Przedsiębiorstwo Projektowo-Realizacyjne „DOM” Sp. z o.o.** z siedzibą w Starogardzie Gdańskim, ul. Kościuszki 34G, 83-200 Starogard Gdański

Projektant prowadzący:

**mgr inż. arch Maria Kielb-Stańczuk** – uprawnienia do proj. w planowaniu przestrzennym nr 1334/93, członek Izby Urbanistów nr ewid. G-006/2002 POIU w Gdańsku

Projektant- mgr inż. arch **Barbara Zgórska**

Wprowadzenie funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-letniskowych w obszar objęty zmianą Studium pozwoli na lepsze wykorzystanie istniejących walorów rekreacyjnych północnej części obszaru gminy i potencjału inwestycyjnego, w rejonie wsi

*Charzykowy. Planowane zagospodarowanie w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obiektów dla obsługi ruchu turystycznego uzupełni program funkcjonalny miejscowości, poprawi standard obsługi ruchu turystycznego gminy. Kwatery i pensjonaty o podwyższonym standardzie, o bogatym programie pozwolą na wzrost wielkości bazy turystycznej w gminie, będzie dobrym uzupełnieniem pakietu ofert turystycznych gminy, pozwoli na rozwój wielu form wypoczynku.*

*Lokalizacja oraz zakładany program byłyby realizacją zapisów strategii ekorozwoju gminy Chojnice w zakresie rozwoju turystyki w sferze gospodarczej i społecznej. Zagospodarowanie terenu ze względu na istniejące walory oraz ograniczenia prawne odbywać będzie się w zgodzie z wymogami ochrony przyrody i ochrony środowiska .*

*Lokalizacja poza granicami Parku Narodowego lecz w jego otulinie , a ponadto w sąsiedztwie istniejącego już zainwestowania (rejon wsi Charzykowy) umożliwi korzystanie z unikatowych walorów środowiska Zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz Parku Narodowego „Bory Tucholskie” , z minimalizacją negatywnego wpływu na środowisko.*

### **SYNTEZA USTALEŃ**

*Obszar obejmujący fragment wsi Charzykowy Obr. Charzykowy dla dz. geod. 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12 przeznaczają się na cele funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i turystyczno-letniskowych. Z zainwestowania kubaturowego wyklucza się cenne przyrodniczo tereny podmokłe i zieleni przywodnej . Zakłada się pełne uzbrojenie inżynieryjne terenu . Forma zabudowy, gabaryty, wielkość zainwestowania uwzględniać muszą istniejące uwarunkowania prawne (obszary chronione ze względu na walory przyrodnicze) oraz krajobrazowe . Dla obszaru objętego zmiana Studium konieczne jest opracowanie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i uzyskanie wymaganych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.*

**5. Aneks do załącznika nr 1 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – załącznik „A” część tekstowa.**

**Załącznik A do uchwały o zmianie Studium do Uchwały Nr XXXVI/466 /2005 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 grudnia 2005r.**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice  
ZMIANA - dot. fragmentu wsi Kokoszka w Obr. Swornegacie dla dz. geod. 448/3, 449/3, 490/5, 449/1, 448/1, 490/1, 490/3, 448/2 i cz. 492**

**ZMIANA do załącznika nr 1 Uchwały Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 30.04.1998r.**

Dodaje się dla obszaru opracowania aneks do części tekstowej dotychczasowego Studium w treści następującej:

**I. INFORMACJE OGÓLNE.**

Przedmiotem zmiany Studium jest ustalenie zasad polityki przestrzennej dla obszaru objętego opracowaniem, poprzez ustalenie kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań oraz ustaleń strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego oraz strategii rozwoju Gminy Chojnice.

Celem zmiany Studium jest wprowadzenie do dokumentu Studium zapisów umożliwiających realizację funkcji turystyczno-usługowych na fragmencie wsi Kokoszka Obr. Swornegacie.

Projekt zmiany Studium zawiera opis uwarunkowań oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice dla obszaru opracowania, a także załącznik graficzny w skali 1:5000.

**II. UWARUNKOWANIA.**

**1. Uwarunkowania ogólne [art. 1 ust.2]**

- w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu należy uwzględnić zasady rozwoju zrównoważonego, wymagania ładunku przestrzennego, zasady właściwego kształtowania urbanistyki i architektury, zachowania walorów krajobrazowych, ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, wymagania osób niepełnosprawnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, walorów ekonomicznych przestrzeni, praw własności, a także potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, także potrzeby interesu publicznego-gminnego związanego z potrzebami poprawy stanu bazy turystycznej gminy

-

**2. Uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z opracowań regionalnych i z planu zagospodarowania przestrzennego województwa [art.9 ust.2]**

- obszar zmiany położony jest na Równinie Charzykowskiej, w zlewni rzeki Brdy, nad Jez. Karsińskim, w sąsiedztwie wsi Kokoszka, w obszarze preferowanym dla rozwoju turystyki o bogatej ofercie i wysokiej atrakcyjności, w tym dla wypoczynku pobytowego także poza sezonem

- jest to teren o ponadregionalnych walorach przyrodniczych, rangi krajowej- otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborski Park Krajobrazowy, w Obszarze Specjalnym Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” w ramach sieci Natura 2000, w zasięgu projektowanego Światowego Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”

- zagospodarowanie turystyczne, rekreacyjne należy zharmonizować z potrzebami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w zabudowie nawiązać do tradycyjnej architektury regionalnej, ochronić najcenniejsze przyrodniczo elementy środowiska

- preferowane formy rekreacyjne i turystyczne: turystyka kwalifikowana, krajoznawcza, kajakerstwo, windsurfing, żeglarstwo, sporty bojerowe, pływanie, wędkowanie, jazda konna, turystyka rowerowa; inwestycje turystyczne wymagają wysokiego standardu wyposażenia, nie powinny pomniejszać walorów rekreacyjnych obszaru, tereny powinny być uzbrojone w infrastrukturę techniczną

**3. Uwarunkowania wewnętrzne dot. dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania, i uzbrojenia terenu [art. 10 ust. 1 pkt 1)]**

- teren stanowi grunty rolne będące wieloletnimi ugorami, na fragmentach częściowo porośnięte samosiejkami sosny, a także lasem, nad Jez. Karsińskim pas łąk oraz zakrzaczenia olszy czarnej; obszar zmiany przecina

droga gruntowa – gminna

- teren nie jest zabudowany, w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa rozproszona zagrodowa, a w niewielkiej odległości zabudowa mieszkaniowa i letniskowa wsi Swornegacie

- teren nie jest uzbrojony, przecina go linia napowietrzna SN 15kV, w sąsiedztwie w terenach zabudowanych wsi biegnie wodociąg wiejski i sieć kanalizacyjna sanitarna

- teren nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym

#### **4. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony – [art. 10 ust. 1 pkt 2)]**

– teren jest obecnie nieużytkowany, stanowi grunty rolne ugorowane i na fragmencie grunty leśne, w wypadku zagospodarowania wymaga ustalenia zasad kształtowania przestrzennego obszarów zabudowanych, w tym ustalenia zasad dla zabudowy kubaturowej

#### **5. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego [art. 10 ust. 1 pkt 3)]**

–rejon terenu opracowania to obszar zróżnicowany geomorfologicznie, przeważa równina sandrowa, porożcinana dolinami rzecznyymi i rynnami subglacialnymi

- jest to teren położony bezpośrednio na brzegu jez. Karsińskiego, przez które przepływa rzeka Brda, od zachodu i północy otoczony niewielką dolinką z ciekami Grudze, w odl. ok. 300-400m na południe od granic obszaru zmiany przepływa rzeka Chocina uchodząca do jez. Karsińskiego

- to fragment Borów Tucholskich – obszaru o wysokich walorach przyrodniczych

- występują tu: fragmenty ekosystemów leśnych borów sosnowych, samosiejki sosny, ciąg olszy czarnej wzdłuż brzegu jeziora, szuwały trzcinowe przy brzegu jeziora w wąskim pasie oraz przy zbiorniku wodnym, roślinność łąkowa na terasie przybrzeżnej jeziora, roślinność ugorów, prawdopodobnie występuje tu sporo gatunków fauny; w użytkowaniu przeważają ugory

- teren nie jest przekształcony, ma wiele naturalnych walorów środowiska przyrodniczego, nie jest narażony na zanieczyszczenia z sąsiedztwa (w najbliższym otoczeniu rozproszona zabudowa zagrodowa oraz grunty leśne i rolne), teren jest ubogi w wody powierzchniowe (dwa niewielkie zbiorniki wodne), jest pod wpływem oddziaływania wód jeziora karsińskiego pod względem hydrologicznym, klimatycznym i morfodynamicznym

- warunki aerosanitacyjne, akustyczne są bardzo dobre, wody jeziora klasy czystości II, bardzo duże walory krajobrazowe, interesujące otoczenie leśne, lokalnie urozmaicone ukształtowanie terenu

- potencjał agroekologiczny jest niewielki, są to tereny rolniczo nieprzydatne, użytkowanie rolnicze takich terenów jest nieefektywne ekonomicznie, przeważają nieużytki

- środowisko przyrodnicze ma mało zróżnicowaną strukturę, jest zatem wrażliwe na obciążenie antropogeniczne, ma niewielkie zdolności do regeneracji, tereny bezpośrednio otaczające mają raczej niewielką lub umiarkowaną chłonność rekreacyjną,

- istniejące ekosystemy roślinne lasu, roślinności brzegu jeziora, terasy przybrzeżnej i zbiornika wodnego w cz. zachodniej wskazane do ochrony

- teren przybrzeżny ma walory krajobrazowe ze względu na brak zainwestowania – rozległe panoramy na jezioro i jego otoczenie

- występują w granicach opracowania korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zainwestowania (zwłaszcza w centralnej i zachodniej części obszaru), w części na stokach –warunki umiarkowane, a na brzegu jeziora niekorzystne (płytko zalegająca woda gruntowa, okresowo niekorzystne warunki bioklimatyczne), korzystne warunki bioklimatyczne,

#### **6. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej [art. 10 ust. 1 pkt 4)]**

- w obszarze zmiany nie występują obszary ani obiekty stanowiące dobra kultury, zabytki, obszary ochrony archeologicznej, dobra kultury współczesnej; obszar zmiany nie znajduje się w granicach stref ani obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 12 czerwca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie znajdują się w nim żadne obiekty objęte forami ochrony prawnej wynikającej z tej ustawy

**7. Uwarunkowania społeczno-demograficzne, gospodarcze oraz wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia [art. 10 ust. 1 pkt 5)]**

- w obszarze gminy Chojnice utrzymuje się wysoki poziom bezrobocia, pilna i konieczna jest potrzeba zwiększenia liczby miejsc pracy w gminie , w tym w otoczeniu istniejących wsi, także poza sezonem
- konieczne jest wykorzystanie gospodarcze istniejących walorów środowiskowych gminy dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, turystycznych, turystyczno-usługowych
- przez obszar objęty zmianą przebiegają linie energetyczne wysokich napięć, będące źródłem promieniowania elektromagnetycznego , wokół tych linii obowiązuje zakaz lokalizacji terenów przeznaczonych dla stałego przebywania ludzi, w tym zakaz lokalizacji terenów mieszkaniowych, szczegółowy zasięg uciążliwości wymaga rozpoznania pomiarowego

**8. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia [art. 10 ust. 1 pkt 6)]**

- obszar zmiany nie znajduje się w granicach obszarów, gdzie występuje bezpośrednie zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia,

**9. Uwarunkowania wynikające potrzeb i możliwości rozwoju gminy [art. 10 ust. 1 pkt 7)], w tym ze strategii rozwoju gminy [art. 9 ust. 2]**

- potrzebą gminy jest poprawa sytuacji na rynku pracy oraz ekonomiczne, najbardziej efektywne wykorzystanie gruntów, dla realizacji celów gospodarczych i społecznych , przy czym głównym sektorem gospodarki ma być między innymi turystyka
- celem nadrzędnym strategii rozwojowej gminy jest w sferze gospodarczej stworzenie z gminy ośrodka turystyki przyrodniczej i wodnej, w sferze społecznej stworzenie komfortowych i atrakcyjnych warunków dla turystów, a także poprawa jakości życia ( w tym wypoczynku) stałych mieszkańców, w sferze przyrodniczej- zachowanie unikatowych walorów środowiska
- potrzebne jest w gminie zwiększenie ruchu turystycznego, poprawa standardów obsługi, ograniczenie sezonowości w turystyce i wypoczynku, w tym poprzez przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych , budowę nowych obiektów zagospodarowania turystycznego , budowę zaplecza rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowego , przygotowanie pakietu ofert dla różnego rodzaju turystów, w tym dla form rekreacji pobytowej – ośrodki wczasowe, wypoczynkowe, z programem usług sportowo-rekreacyjnych, zdrowotnych, rehabilitacyjnych, szkoleniowych, edukacyjnych , dla obsługi turystyki krajoznawczej, ekologicznej , specjalistycznej-wodnej , wyznaczenie i zagospodarowanie nowych terenów rekreacyjnych przywodnych –plaz i kąpielisk oraz obiektów obsługi turystyki wodnej- stanic wodnych
- planowane przedsięwzięcia turystyczne powinny być dostosowane do istniejących uwarunkowań środowiskowych, ich uciążliwość powinna być niewielka , standardy urbanistyczne i architektoniczne oparte o tradycje regionalne

**10. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów [art. 10 ust. 1 pkt 8)]**

- obszar zmiany stanowi w całości własność prywatną , w części jest gruntem rolnym kl RVI, w części lasem Ls VI, nad brzegiem jeziora użytkiem zielonym ŁV i ŁVI

**11. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 9)]-**

- obszar zmiany Studium jest objęty ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody- jako otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, obszar w granicach zaborskiego Parku Krajobrazowego oraz obszar Natura 2000-Specjalny Obszar Ochrony „Wielki Sandr Brdy” (PLB 220001), w planowanym Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk „Sandr Brdy” (PLH 220026) ; dla PN Bory Tucholskie opracowano plan ochrony, nie jest on jednak zatwierdzony
- dla Zaborskiego Parku Krajobrazowego obowiązują Rozp. Woj. Bydgoskiego z 31.08.1998r (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 54 poz. 253), dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie”- Rozp. Rady Ministrów z 14.05.1996r Dz. U. Nr 64 poz. 305, w tym projekt „Planu ochrony Zaborskiego parku Krajobrazowego” – nie zatwierdzony przez Wojewodę Pomorskiego (brak uzgodnienia z samorządami gmin Brusy i Chojnice); obowiązujące dotychczas rozporządzenie wojewody wymaga dostosowania do przepisów ustawy o ochronie przyrody z 16.04.2004r. , a projekt planu ochrony ZPK zmian ze względu na zmieniony stan prawny (nowa ustawa, przepisy dot. obszarów Natura 2000)
- dla obszaru objętego systemem Natura 2000- obowiązuje Rozp. Min. Środowiska w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 z dn. 21.07.2004r. Dz. U. Nr 229 poz. 2313- jest to obszar stanowiący

*ostoję ptasią o randze europejskiej*

- nie ma na terenie zmiany rezerwatu przyrody ani użytku ekologicznego

- położenie w granicach obszarów chronionych jest silnym prawnym uwarunkowaniem, ograniczającym swobodę inwestowania, jednak nie wyklucza to zainwestowania turystyczno-usługowego pod warunkiem, że nie będzie ono zagrożeniem dla Parku Narodowego, dla chronionych gatunków ptaków i nie spowoduje pogorszenia ich siedlisk

**12. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych oraz występowania udokumentowanych złóż kopalin i zasobów wód podziemnych, występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych [art. 10 ust. 1 pkt 10) i 11) oraz 12)]**

- nie dotyczy, nie występują w obszarze objętym zmianą w/wym zagrożenia ani złoża czy zasoby wód podziemnych

**13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami [art. 10 ust. 1 pkt 13)]**

- obszar poza zasięgiem obecnych sieci ciepłowniczych, bez sieci rozdzielczej gazowej, bez sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, przez teren bieżącej sieci energetycznej napowietrznej SN 15kV; istnieje możliwość włączenia obszaru do sieci kanalizacyjnej gminnej z oczyszczalnią istniejącą we wsi Swornegacie

- teren ze względu na swoje peryferyjne położenie w stosunku do terenów zainwestowanych, stan obecnego użytkowania oraz przyszłe funkcje, wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz wymaga rozwoju systemów komunikacyjnych- istniejąca droga lokalna gminna oraz drogi dojazdowe wewnętrzne, ciągi piesze i pieszko-jezdne obsługujące, parkingi,

**14. Uwarunkowania wynikające z występowania zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych związanych z obszarem opracowania**

- na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się zadań ponadlokalnych będących celami publicznymi (wg wniosków wniesionych przez Wojewodę i Urząd Marszałkowski)

### **III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów [art. 10 ust. 2 pkt 1)]**

- obszar objęty zmianą przeznaczony jest dla funkcji turystyczno-usługowych, z preferencją dla funkcji wypoczynku pobytowego, w tym ośrodków turystycznych, czasowych pobytowych, związanych ze sportami wodnymi, turystyką kwalifikowaną, ekologiczną, rehabilitacyjną, towarzyszącą zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, sportowej;

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wylądzone spod zabudowy [art. 10 ust. 2 pkt 2)]**

- ustala się w zagospodarowaniu terenu następujące wskaźniki i standardy określające osiągnięcie pożądanych parametrów: obszar przeznaczony dla zainwestowania funkcjami turystyczno-usługowymi dla wypoczynku pobytowego nie powinien przekraczać 70% powierzchni terenów nie będących lasami

- należy zapewnić minimum 40% powierzchni terenu w granicach terenów przewidywanych do zainwestowania jako powierzchnie biologicznie czynne

- przy wydzielaniu terenów dla zabudowy rekreacyjnej wskazane zachowanie wielkości działki min. 1000-1200m<sup>2</sup>

- wskaźniki intensywności oraz wskaźniki pow. zabudowanej do powierzchni terenu dla części obszaru proponowanych do zainwestowania należy ustalić w planie miejscowym poprzez np. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz określenie maksymalnych dopuszczalnych wysokości zabudowy

- wysokość planowanych obiektów kubaturowych nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych

- należy zapewnić możliwość parkowania na własnym terenie, przy zachowaniu minimalnego wskaźnika 1m<sup>2</sup>/dom rekreacyjny oraz min.....m<sup>2</sup>/.....m<sup>2</sup> pow. użytkowej

- tereny leśne oraz zieleń przyrodniczą należy traktować jako tereny wylądzone spod zabudowy kubaturowej

**3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk [art. 10 ust. 2 pkt 3)]**

- w obszarze nie występują tereny ani obiekty chronione ze względu na walory kulturowe,

- wskazane jest zachowanie i wykorzystanie w kształtowaniu terenów zielonych istniejącej zieleni, w tym

- samosiejek sosny, zieleni przywodnej, zieleni leśnej*
- tereny inwestycyjne włączyć należy do sieci inżynierskich gminnych wodno-kanalizacyjnych, wody opadowe z terenów inwestycyjnych podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników
- dla planowanych inwestycji mogących mieć negatywny wpływ na środowisko wskazane jest opracowywanie prognoz oddziaływania na środowisko , wskazane wykluczenie lokalizacji inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko, dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko , wyklucza się lokalizacje inwestycji mogących degradująco wpływać na stan powietrza, wody i gleby, walory krajobrazowe, bądź wpływać na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk
- w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymogi ochrony przyrody, wynikające z przepisów szczególnych oraz z zatwierdzonych planów ochrony dla ustanowionych form ochrony przyrody: Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborskiego Parku Krajobrazowego, Obszaru Natura 2000-Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001

**4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej [art. 10 ust. 2 pkt 5)]**

- obszar obsługiwany komunikacyjnie będzie z istn. drogi gminnej (dz. geod. 492) klasy Z lub L

**5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym [art. 10 ust. 2 pkt 6)]**

- w obszarze objętym zmianą przewiduje się lokalizację drogi publicznej gminnej (istniejąca droga gruntowa stanowiąca dz. geod. 492) oraz ewentualnych dróg wewnętrznych - obsługujących tereny (drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne) oraz obsługującej tereny infrastruktury technicznej (stacja trafo, kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, infrastruktura telekomunikacyjna) ;

**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 [art. 10 ust. 2 pkt 7)]**

- w obszarze zmiany nie będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego publicznego znaczeniu ponadlokalnym, jednak przez obszar objęty zmianą przebiega istniejąca trasa drogi gminnej - klasy L lub Z

**7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej [art. 10. ust. 2 pkt 8)]**

- nie wyznacza się w obszarze objętym zmianą studium terenów dla lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m<sup>2</sup>, ani obszarów o charakterze przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy; dla gruntów rolnych i leśnych zmieniających swe przeznaczenie na nierolnicze lub nieleśne konieczne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne [art. 10 ust. 2 pkt 9)]**

- dla obszaru objętego zmianą gmina zamierza sporządzić plan miejscowy ;

**9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej [art. 10 ust. 2 pkt 10)]**

- w obszarze objętym zmianą nie przewiduje się utrzymywania funkcji produkcyjnej obecnych gruntów rolnych i leśnych;

**10. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych [art. 10 ust. 2 pkt 11)]**

- nie dotyczy obszaru objętego zmianą ;

**11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny [art. 10 ust. 2 pkt 12)]**

- nie dotyczy obszaru zmiany ;

**12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) [art. 10 ust. 2 pkt 13)]**- nie dotyczy obszaru zmiany ;

**13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji [art. 10 ust. 2 pkt 14)]**

- nie dotyczy obszaru zmiany

**14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych [art. 10 ust. 2 pkt 15)]**

- nie dotyczy obszaru zmiany ;

**15. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie [art. 10 ust. 2 pkt 16)]**

-obszar zmiany nie jest obszarem problemowym w rozumieniu ustawy .

**6. Aneks do załącznika nr 2 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – załącznik „B” część graficzna w skali 1:5000 oraz załącznik „C” w skali 1:25000 będący wyrysem z dotychczasowego dokumentu.**

Uchwała Nr ..... / ..... / 2006  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia ..... 2006 roku.

w sprawie uchwalenia Zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” dot. fragmentu wsi Charzykowy obr. Charzykowy dla dz. geod. nr 453/4, 454/6, 453/11 i 453/12 .

Na podstawie art. 11, 12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, zm. Dz. U. z 2004 Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) oraz art. 18 ust.2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U.z 1996r. Nr 13 poz. 74, z późn. zm.) Rada gminy w Chojnicach

uchwała co następuje:

**§1**

1. W wyniku zmiany zasad polityki przestrzennej gminy w zakresie przeznaczenia terenów na fragmencie wsi Charzykowy obręb Charzykowy polegającej na wprowadzeniu funkcji przeznaczaniem na rozwój funkcji mieszkaniowych, mieszkalno-usługowych i turystyczno-letniskowych, wprowadza się zmiany do dokumentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku, zwanego dalej Studium.

2. Zmiany opracowano w postaci aneksów do załączników nr 1 – do tekstu Studium oraz do załącznika nr 2 – części graficznej.

3. Granice obszaru objętego niniejszą zmianą pokazano na załączniku graficznym „D” w skali 1:20 000.

**§2**

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) Część tekstowa, stanowiąca ujednolicony tekst dotychczasowego studium wraz ze zmianami – **załącznik „A” do niniejszej uchwały.**

2) Część graficzna, stanowiąca aneks do załącznika nr 2 do dotychczasowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice – **załącznik „D” do niniejszej uchwały w skali 1:20 000**, będący wrysem z dotychczasowego dokumentu Studium.

**§3**

1. Zobowiązuje się Wójta Gminy Chojnice do realizacji zasad polityki przestrzennej zawartej w niniejszej zmianie Studium.

**§4**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....  
Przewodniczący Rady Gminy w Chojnicach