

**Projekt**

z dnia 15 lutego 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR LI/861/2024  
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 23 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym  
Charzykowy gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/505/2021 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r.,

**Rada Gminy uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonym na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje obszar położony w centrum wsi Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, pomiędzy jeziorem Charzykowskim a ulicą Długą, tj. drogą publiczną powiatową nr 2624G.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu literami **Up**;
- 3) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych oraz innych usług towarzyszących, oznaczone na rysunku planu literami **UT,U**;
- 4) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych oraz zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **US,UT,KDX,KDY,Z**;
- 5) teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych i zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu literami **ZP,WS,UT**;
- 6) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu literami **KP**;

- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **KDX**;
- 8) teren ciągu pieszo - rowerowego, oznaczony na rysunku planu literami **KDY**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**;
- 10) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**.

**§ 4.** 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granica strefy 100 m wzdłuż linii brzegu jeziora;
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 7) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 8) wymiarowanie.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, ale wyznaczona na rysunku planu

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków i wiat służących turystyce wodnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz do realizacji funkcji terenu dopuszczonej w planie;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 7**;
- 2) teren zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 Up**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 8**;
- 3) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych oraz innych usług towarzyszących, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 UT,U**, **4 UT,U**, **5 UT,U**, **6 UT,U** i **7 UT,U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 9**;
- 4) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych oraz zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **8 US,UT,KDX,KDY,Z**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 10**;
- 5) teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych i zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **9 ZP,WS,UT**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 11**;
- 6) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **10 KP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 12**;
- 7) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **11 KDX**, **12 KDX** i **13 KDX**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 13**;
- 8) teren ciągu pieszo - rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **14 KDY**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 14**;
- 9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 15**;
- 10) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 KDL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w **§ 16**.

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

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
  - a) remonty i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
  - b) rozbiórkę istniejących budynków,
  - c) podpiwniczenia,
  - d) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
  - e) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - f) zieleń towarzyszącą na każdej działce budowlanej.

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

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- 3) z uwagi na położenie obszaru planu w granicach obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000;
- 4) wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych;
- 5) zakaz, wymieniony w **pkt 4**, nie dotyczy:
  - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 6) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 7) należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 9) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 10) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;

- 11) w granicach działek nr nr 239/5, 239/9, 239/6, 239/11, 263/8, 263/7 i 239/13 należy uwzględnić przebieg rurociągu tranzytowego r-I, położonego w ciągu rowu melioracyjnego R-14, zbierającego i odprowadzającego wody z terenów zmeliorowanych, stanowiącego urządzenie melioracji wodnych - dopuszcza się uzasadnione technicznie wyłączenie z użytkowania i likwidację urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a ewentualne odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych wymaga uzyskania zezwolenia wydanego w trybie i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 13) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów należy stosować gatunki drzew i krzewów adekwatnych siedliskowo.

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

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

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują wymagania ustalone w:

- 1) § 10 ust. 4 uchwały dla terenu sportu i rekreacji, zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych oraz zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 US,UT,KDX,KDY,Z**;
- 2) § 13 ust. 3 uchwały dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **11 KDX, 12 KDX i 13 KDX**;
- 3) § 14 ust. 3 uchwały dla terenu ciągu pieszo - rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 KDY**;
- 4) § 16 ust. 3 uchwały dla terenu drogi publicznej lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 KDL**.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) w przypadku działek zabudowanych i zainwestowanych w dniu wejścia w życie planu, na których:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy i intensywność zabudowy określone w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów zostały już przekroczone - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków o powierzchnię zabudowy nie większą niż 10% powierzchni zabudowy działki istniejącej w dniu wejścia w życie planu z uwzględnieniem maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej określony w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie został dotrzymany - dopuszcza się jego zmniejszenie o max. 10% powierzchni działki budowlanej w przypadku rozbudowy, o której mowa w **lit. a**,

- c) wysokość istniejącego budynku jest większa od ustalonej w **Rozdziale 3** dla terenu, na którym się znajduje, dopuszcza się rozbudowę do istniejącej wysokości bez możliwości nadbudowy,
  - d) geometria dachu istniejącego budynku nie spełnia warunków ustalonych w **Rozdziale 3** dla terenu, na którym się znajduje, dopuszcza się dla części rozbudowywanej i przebudowywanej zachowanie geometrii dachu występującej na części istniejącej;
- 2) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;
- 3) wyznaczone na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy, a w przypadku istniejącej zabudowy, której część znalazła się poza terenem, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, dopuszcza się wyłącznie jej przebudowy i remonty, a ewentualna rozbudowa musi uwzględniać maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,
  - b) w przypadku działalności usługowej innej niż usługi hotelarskie nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej,
  - c) w przypadku usług hotelarskich co najmniej 1 w przeliczeniu na 2 miejsca noclegowe lub pokój w hotelu lub pensjonacie i dodatkowo 1 miejsce w przeliczeniu na 3 osoby zatrudnione,
  - d) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) miejsca do parkowania należy realizować na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki,
  - f) z konieczności zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m<sup>2</sup>;
- 5) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

**8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) nie wyznaczono terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak ich występowania, a krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie ustala się ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa;
- 2) zagospodarowanie terenu **8 US,UT,KDX,KDY,Z** musi uwzględniać wyznaczone na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią z głębokością wody powodziowej od 0,0 m do 0,5 m, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
  - a) średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),

- b) wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 2, ustala się:

- a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- b) obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

- 1) wyznacza się granicę strefy 100 m wzdłuż linii brzegu jeziora, tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 2) wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m od granicy działki nr 395, tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 3) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia dla nieruchomości położonych w sąsiedztwie linii brzegu jeziora wynikające z przepisów odrębnych, w tym zapewnienie powszechnego dostępu do wody z nieruchomości przylegających do jeziora i zakaz grodzenia tych nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią przylegające do obszaru planu ulica Długa, tj. droga publiczna powiatowa nr 2624G, oraz ulice Żeglarska i Jeziorna - drogi gminne wewnętrzne;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem wykorzystania indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, z możliwością zagospodarowania w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia trawników, zieleńców itp., a także z dopuszczeniem odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne);
- 10) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się stawkę w wysokości 30%.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Karta terenu 1 MNU**

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

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

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

- 1) ustala się budowę budynków:
  - a) mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) usługowych (w tym handlowych),
  - c) o funkcji mieszanej, tj. mieszkalno – usługowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) 1 budynek na 1 działce budowlanej,
  - b) wydzielenie w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wszelką działalność usługową, w tym handlową, spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 4-5.**

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

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków do 8,0 m;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 2,5 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **15 KDW** oraz w linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **15 KDW**.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,0288 ha.

##### **§ 8. Karta terenu 2 Up**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

- 1) ustala się budowę 1 budynku usługowego związanego z bezpieczeństwem i porządkiem publicznym wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 4-5.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** należy uwzględnić przebieg rurociągu, o którym mowa w § 6 ust. 3 pkt 11.

## **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynku usługowego i obiektów towarzyszących do 8,0 m;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejącego budynku, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 6) dach płaski.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegającej do obszaru planu ulicy Jeziornej przez działkę gminną nr 238/7.

## **§ 9. Karta terenów: 3 UT,U, 4 UT,U, 5 UT,U, 6 UT,U i 7 UT,U**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych oraz innych usług towarzyszących.

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

- 1) ustala się budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi turystyczne, w tym hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych, a także inne usługi, w tym handlowe, gastronomii, kultury, nie kolidujące z przeznaczeniem terenu określonym w planie, wspomagające funkcjonowanie zabudowy w zakresie usług turystycznych, z możliwością łączenia wszystkich rodzajów usług w jednym budynku,
  - b) max. 50 miejsc noclegowych na terenie **4 UT,U**,
  - c) działalność usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 4-5**,
  - d) lokalizację w kondygnacjach podziemnych budynków miejsc do parkowania pojazdów.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** na terenach **4 UT,U i 5 UT,U** należy uwzględnić przebieg rurociągu, o którym mowa w § 6 ust. 3 pkt 11.

## **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,2 do:
  - a) 2,0 na terenie **3 UT,U**,
  - b) 3,0 na terenie **4 UT,U**,
  - c) 1,2 na terenach: **5 UT,U, 6 UT,U i 7 UT,U**;

- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) 40% powierzchni terenu na terenach: **3 UT,U, 5 UT,U, 6 UT,U i 7 UT,U,**
  - b) 75% powierzchni terenu na terenie **4 UT,U;**
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej:
  - a) 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **3 UT,U,**
  - b) 5% powierzchni działki budowlanej na terenach: **4 UT,U i 6 UT,U,**
  - c) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach: **5 UT,U i 7 UT,U;**
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynki usługowe na terenach **3 UT,U, 4 UT,U i 5 UT,U** do 11,0 m, a na pozostałych terenach do 8,0 m,
  - b) obiekty towarzyszące do 5,5 m;
- 5) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, tj. w odległościach od 0 m do 10,5 m od linii rozgraniczających terenów, a także na terenie **5 UT,U** od strony jeziora w linii zabudowy budynku na działce nr 238/6 oraz na terenie **6 UT,U** w linii zabudowy istniejącego budynku;
- 6) budynki usługowe o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy:
  - a) na terenach **3 UT,U, 4 UT,U, 5 UT,U i 6 UT,U** płaskie,
  - b) na terenie **7 UT,U** dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, a na obiektach towarzyszących dopuszcza się także płaskie.

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

- 1) **3 UT,U i 4 UT,U** z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **15 KDW;**
- 2) **5 UT,U** z przylegającej do obszaru planu ulicy Jeziornej;
- 3) **6 UT,U i 7 UT,U** z przylegającej do obszaru planu ulicy Długiej.

**5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,05 ha.

#### **§ 10. Karta terenu 8 US,UT,KDX,KDY,Z**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych oraz zieleni.

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

- 1) ustala się budowę:
  - a) amfiteatru z zadaszoną sceną,
  - b) budynków stanowiących zaplecze amfiteatru oraz związanych z obsługą plaży i kąpieliska wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę budynków i wiat służących turystyce wodnej w strefie 100 m wzdłuż linii brzegu jeziora,
  - b) kąpielisko publiczne,

- c) plażę publiczną,
- d) place zabaw dla dzieci,
- e) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem i rekreacją,
- f) ciągi piesze,
- g) ciągi pieszo – rowerowe,
- h) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- i) zieleń urządzoną.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** należy uwzględnić przebieg rurociągu, o którym mowa w § 6 ust. 3 pkt 11.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość:
  - a) budynków usługowych do 8,0 m,
  - b) budynków i wiat, o których mowa w ust. 2 pkt 2 lit. a, oraz obiektów towarzyszących do 5,5 m;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od linii brzegu jeziora oraz wzdłuż granic działek nr 240/24 i nr 240/9, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°.

**4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych, ciągów pieszych, pieszo - rowerowych oraz zieleni **8 US,UT,KDX,KDY,Z** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, na wschód od promenady wzdłuż jeziora, dopuszcza się tymczasowe sezonowe ogródki gastronomiczne.

5. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:** zagospodarowanie terenu musi uwzględniać wyznaczone na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 6 ust. 8 pkt 2 i 3.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z wydzielonej w obszarze planu drogi wewnętrznej **15 KDW** oraz z przylegającej do obszaru planu ulicy Jeziornej przez działkę gminną nr 238/7.

**§ 11. Karta terenu 9 ZP,WS,UT**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej, wód powierzchniowych śródlądowych i zabudowy usługowej w zakresie usług turystycznych.

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

- 1) ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego zbiornika wodnego oraz obowiązek uporządkowania istniejącej zieleni poprzez zastosowanie zabiegów ochronnych i pielęgnacyjnych;

2) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie zieleni niskiej, średniej wysokości i wysokiej,
- b) budowę obiektów towarzyszących związanych z informacją turystyczną i rekreacją.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** należy uwzględnić przebieg rurociągu, o którym mowa w § 6 ust. 3 pkt 11.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków i wiat do 5,5 m;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach 9,0 m i 12,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°.

**5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegających do obszaru planu ulic Długiej i Jeziornej.

## **§ 12. Karta terenu 10 KP**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren parkingu.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) budowę obiektów towarzyszących;
- 2) miejsca do parkowania należy realizować jako naziemne utwardzone.

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

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość obiektów towarzyszących do 5,5 m;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 9,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°.

**4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu ulicy Długiej przez teren **6 UT,U**.

## **§ 13. Karta terenów: 11 KDX, 12 KDX i 13 KDX**

**1. Przeznaczenie terenu:** teren ciągu pieszego.

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

- 1) ustala się szerokości ciągów pieszych zgodnie z rysunkiem planu, tj.:
  - a) **11 KDX** – min. 6,0 m,
  - b) **12 KDX** i **13 KDX** - zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem lub granicą użytku;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej.

## **3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny ciągów pieszych **11 KDX**, **12 KDX** i **13 KDX** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenach **12 KDX** i **13 KDX**, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) na terenie **11 KDX** dopuszcza się tymczasowe sezonowe parterowe obiekty usługowo – handlowe o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40% powierzchni terenu i wysokości do 4,0 m, z dachem płaskim lub dwuspadowym o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się piesze powiązania komunikacyjne ciągów **11 KDX**, **12 KDX** i **13 KDX** z drogą wewnętrzną **15 KDW** oraz z ulicą Długą, przylegającą do obszaru planu.

### **§ 14. Karta terenu: 14 KDY**

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

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

- 1) ustala się zmienną szerokość ciągu pieszo - rowerowego **14 KDY** zgodnie z rysunkiem planu, z południowo - wschodnią linią rozgraniczającą biegnącą wzdłuż granicy działki nr 239/6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej.

## **3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren ciągu pieszo - rowerowego **14 KD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

**4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne ciągu pieszo - rowerowego **14 KDY** z drogą wewnętrzną **15 KDW** oraz promenadą wzdłuż linii brzegu jeziora na terenie **8 US,UT,KDX,KDY,Z**.

### **§ 15. Karta terenu: 15 KDW**

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

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

- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej **15 KDW** zgodnie z rysunkiem planu, tj. zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem lub granicą użytku;
- 2) dopuszcza się:
  - a) budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdnego,
- c) budowę nad drogą wewnętrzną **15 KDW** części budynku usługowego, realizowanego na terenie **4 UT,U**, poprzez wysunięcie bryły budynku na odległość do 2,5 m w kierunku południowo – wschodnim od wysokości II kondygnacji nadziemnej, ale nie mniejszej niż 3,0 m nad poziomem nawierzchni drogi.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **15 KDW** z ulicą Długą z wykorzystaniem przedłużenia ulicy Żeglarskiej, której część znalazła się poza obszarem planu.

#### **§ 16. Karta terenu: 16 KDL**

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

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

- 1) pas terenu o zmiennej szerokości, oznaczony na rysunku planu symbolem **16 KDL**, przeznacza się na poszerzenie przylegającej drogi publicznej powiatowej;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren drogi publicznej lokalnej ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

### **Rozdział 4.**

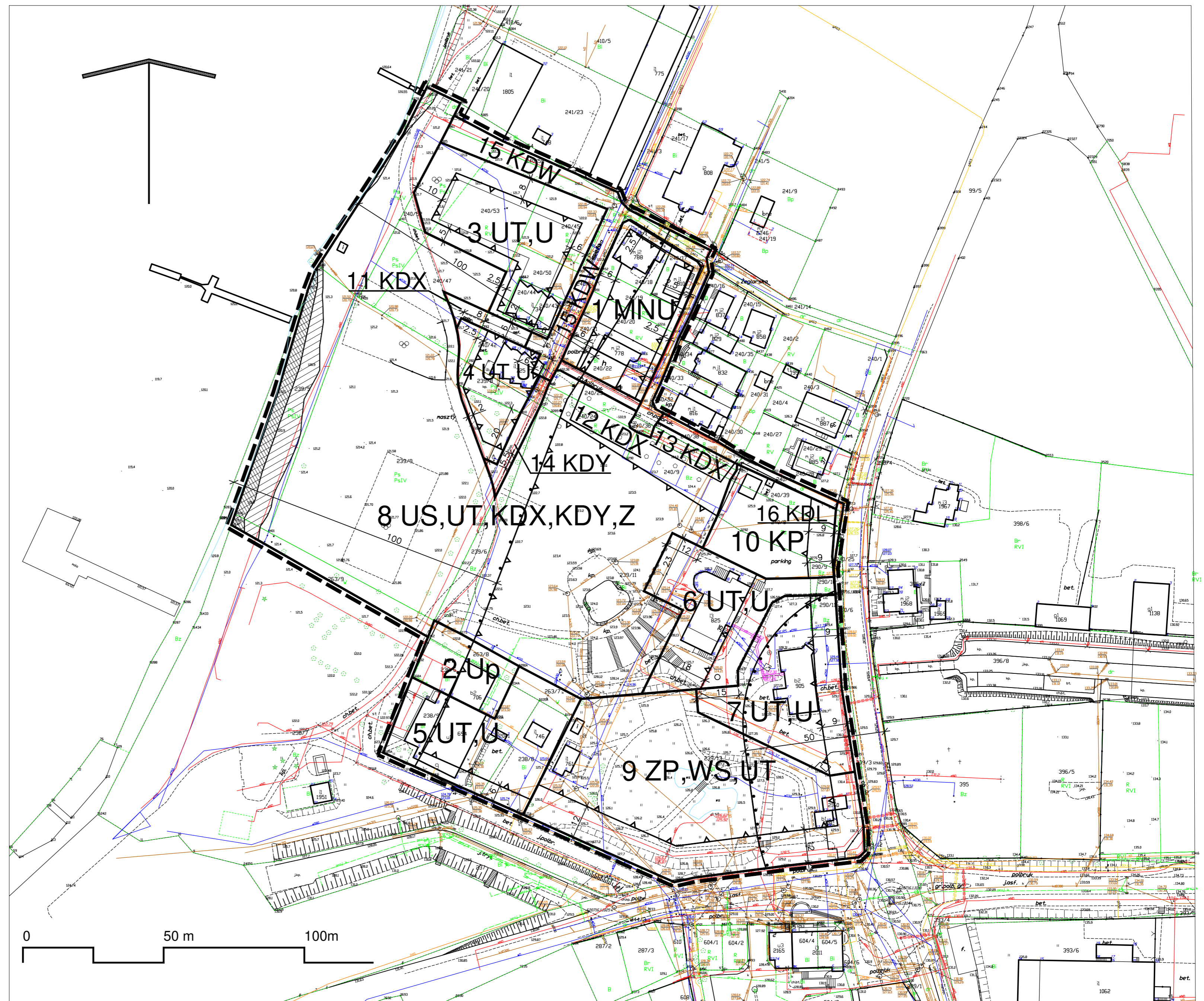
#### **Przepisy końcowe**

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

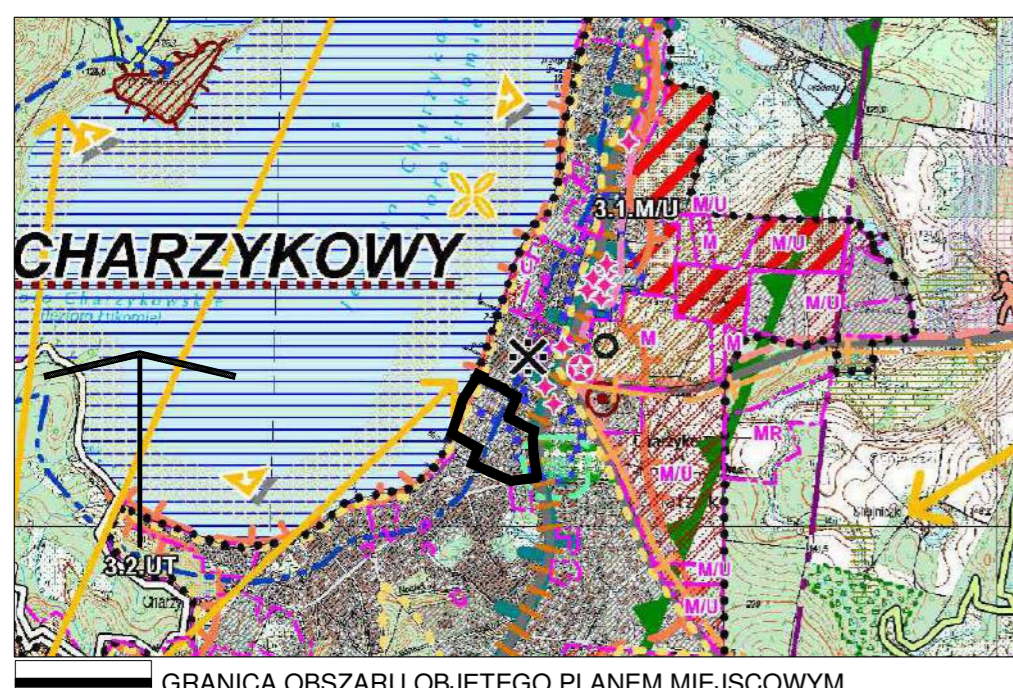
**§ 18.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**



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



#### 0. OZNACZENIA OGÓLNE

- granicie obrębów geodezyjnych
- 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**
- granicie obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, w tym:
  - obszary zabudowane i zainwestowane
  - obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podstawowym przeznaczeniu:
  - M - zabudowa mieszkaniowa
  - M/U - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
  - UT - zabudowa usług turystyki, obsługi rekreacji i wypoczynku, w tym:
    - domy i ośrodki wczasowe, turystyczne
    - pláže, kąpieliska
    - zabudowa letniskowa
- symbol przeznaczenia terenów rozwoju zabudowy (zgodnie z zestawieniem w tekście)
- pozostałe tereny w granicach możliwego docelowego zainwestowania - możliwe uzupełnienie zabudowy
- granica obszaru zwartej zabudowy wsi określająca warunki zainwestowania, zgodnie z przepisami lokalnymi (§3 ust. 2, pkt 1, Rozp. Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dn. 15.05.2006 r. vs. Zaborskiego Parku Krajobrazowego)
- 3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
- Ochrona przyrody i środowiska**
  - granica parku krajobrazowego: Zaborski PK, Tucholski PK
  - Obszary Natura 2000:
    - granica obszarów specjalnej ochrony ptaków
    - lasy ochronne
    - istniejące użytki ekologiczne
    - pomniki przyrody
  - Ochrona środowiska kulturowego:**
    - obiekty figurujące w Gminnej Ewidencji Zabytków

#### 5. LOKALNE WARTOŚCI I ZASOBY ŚRODOWISKOWE WSKAZANE DO OCHRONY NA POZIOMIE LOKALNYM

- Ostrowite** - miejscowości o najstarszej chronologii
- obiekty i zespoły obiektów o wartościach historycznych, kulturowych - proponowane do ochrony:
- I poziom ochrony
  - II poziom ochrony
  - Stanowiska archeologiczne:
    - o określonym zasięgu i szczególnej wartości naukowej
    - o określonej lokalizacji - ze strefą ok. 50 m
  - punkty ujęcia i kierunki widoku o wybitnej wartości
  - punkty ujęcia i kierunki atrakcyjnego widoku
  - wodne platformy widokowe - do ochrony
  - strefa ciszy na Jez. Charzykowskim - 200m od brzegu

#### 8. OBSZARY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY ORAZ O ISTOTNYCH OGRANICZENIACH DLA NOWEGO ZAINWESTOWANIA

- odległość 100m od linii brzegowej jezior i rzek - prawne ograniczenie dla zagospodarowania i zabudowy
- istniejące cmentarze ze strefą 50 m

#### 9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Komunikacja, transport:**
- drogi powiatowe
  - szlaki turystyczne piesze
- Infrastruktura techniczna**
- orientacyjny przebieg gazociągu średniego ciśnienia - istniejący

#### 10. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY

- Obszary z obowiązującymi planami**
- granice terenów objętych obowiązującymi planami, w tym o przeważającym przeznaczeniu:
    - tereny zabudowy mieszkaniowej
    - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
    - tereny zabudowy rekreacyjnej
- Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp**
- obszary planowane do zainwestowania, w tym zmieniające przeznaczenie z rolnego na nierolnicze
  - granice opracowań mpzp priorytetowych, nr jak w części opisowej

#### 11. INNE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE, USTALENIA DOTYCZĄCE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE

- obszary wskazane do przekształceń
- wsie, dla których proponuje się prace studialne, ze względu na ich cenny układ przestrzenny lub wartość historyczną zabudowę - wskazane jest określenie lokalnych zasad zabudowy i zagospodarowania
- opracowanie kompleksowego programu rekreacyjnego rejonu turystycznego miejscowości z możliwością uzupełnienia ogólnodostępnej bazy noclegowej (Charzykowy, Swornegacie)
- miejsca wymagające działań związanych z usprawnieniem i poprawą bezpieczeństwa drogowego

### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - GRANICA STREFY 100 M WZDŁUŻ LINII BRZEGU JEZIORA
  - GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
  - MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
  - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIA, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10%
  - MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
  - Up - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA I PORZĄDKU PUBLICZNEGO
  - UT, U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH ORAZ INNYCH USŁUG TOWARZYSZĄCYCH
  - US, UT, KDX, KDY, Z - TERENY SPORTU I REKREACJI, ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH, CIĄGÓW PIESZYCH, PIESZO - ROWEROWYCH ORAZ ZIELENI
  - ZP, WS, UT - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH I ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZAKRESIE USŁUG TURYSTYCZNYCH
  - KP - TEREN PARKINGU
  - KDX - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
  - KDY - TEREN CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO
  - KDW - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
  - KDL - TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
  - WYMIAROWANIE

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM POŁOŻONY JEST W GRANICACH: ZABORSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO, OBSZARU NATURA 2000 "WIELKI SANDR BRDY" PLB220001 ORAZ W GRANICACH OTULINY PARKU NARODOWEGO "BORY TUCHOLSKIE".

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice.**

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

W okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2023 r. do 17 października 2023 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 października 2023 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, które zostały rozpatrzone w niżej wymieniony sposób:

1. Uwaga dot. zmiany wysokości zabudowy na terenie 5 UT,U z 8,0 m do 11,0 m.

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Chojnice:** uwzględnienie uwagi poprzez wprowadzenie do projektu tekstu planu odpowiedniej zmiany w **§ 9 ust. 4 pkt 4 lit. a.**

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

**Uzasadnienie:** Zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 5 UT,U do 11,0 m zostało zaakceptowane jako nawiązanie do wysokości budynków na terenach 3 UT,U i 4 UT,U.

2. Uwaga dot. zmiany maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5 UT,U od strony jeziora i od strony ulicy Jeziornej poprzez wyznaczenie jej po istniejących ścianach zewnętrznych budynku zlokalizowanego na działce nr 238/9.

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

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

**Uzasadnienie:** Uwzględnienie uwagi w zakresie zmiany maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5 UT,U od strony jeziora i od strony ulicy Jeziornej poprzez wyznaczenie jej po istniejących ścianach zewnętrznych budynku zlokalizowanego na działce nr 238/9 spowodowałoby zmniejszenie bezpieczeństwa przede wszystkim pieszych i rowerzystów korzystających z promenady wzdłuż jeziora z uwagi na sąsiedztwo skrzyżowania z ulicą Jeziorną i docelowe ograniczenie widoczności na tym skrzyżowaniu. Linia nowej zabudowy od strony jeziora została wyznaczona na rysunku planu jako przedłużenie linii zabudowy budynku na sąsiednim terenie 2 Up, natomiast od strony ulicy Jeziornej z uwzględnieniem minimalnej odległości jak od krawędzi jezdni drogi publicznej gminnej określonej w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 645 ze zm.).

Zgodnie z zapisem w § 6 ust. 7 pkt 3 projektu tekstu uchwały „wyznaczone na rysunku planu maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą nowej zabudowy, a w przypadku istniejącej zabudowy, której część znalazła się poza terenem, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat, dopuszcza się wyłącznie jej przebudowy i remonty”. W związku z powyższym istnieje możliwość przebudowy i remontu istniejącego budynku, a ewentualna rozbudowa musi uwzględniać maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

W okresie **II wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z uwagą dot. uzupełnienia w § 9 ust. 4 pkt 4 lit. a projektu uchwały zapisu ustalającego wysokość zabudowy na terenie 4 UT,U do 11 m poprzez dopisanie: „z wyłączeniem elementów drugorzędnych takich jak: maszynownia dźwigu, elementy niekubaturowe, urządzenia zlokalizowane na dachach – instalacji wentylacji, klimatyzacji, fotowoltaiki, pompy ciepła”.

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

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

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

Definicję wysokości budynku zawarto w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/861/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 23 lutego 2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice.**

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W sąsiedztwie obszaru objętego planem przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów, określonych w projekcie miejscowego planu, należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady

**Ryszard Kontek**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/861/2024  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 23 lutego 2024 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.**

**o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice uchwalonego uchwałą **Nr LI/861/2024**

**Rady Gminy w Chojnicach z dnia 23 lutego 2024 r.**

Uchwałą Nr XXIX/505/2021 z dnia 26 listopada 2021 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy plaży w obrębie geodezyjnym Charzykowy gm. Chojnice.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 3,76 ha, położony w centrum wsi Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice, pomiędzy jeziorem Charzykowskim a ulicą Długą, tj. drogą publiczną powiatową nr 2624G.

Na w/w obszarze nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest uporządkowanie funkcji poszczególnych terenów z określeniem parametrów zabudowy w centrum wsi Charzykowy, w sąsiedztwie plaży publicznej, w obszarze nasilonego ruchu inwestycyjnego. Uchwalenie planu uniemożliwi wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.

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

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

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

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów

zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, o ile takie ustalono dla danego terenu, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w § 6 ust. 10, oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów, dla których ją ustalono;

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

3) wymagania dotyczące:

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

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.);

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

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

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

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

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

- w okresie I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2023 r. do 17 października 2023 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 października 2023 r., wpłynęło 1 pismo z 2 uwagami;

- w okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z 1 uwagą;

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

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

h) potrzeb interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

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

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

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

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

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

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

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

W okresie I wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 września 2023 r. do 17 października 2023 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 października 2023 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami dot. zmiany wysokości zabudowy na terenie 5 UT,U z 8,0 m do 11,0 m oraz zmiany maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5 UT,U od strony jeziora i od strony ulicy Jeziornej poprzez wyznaczenie jej po istniejących ścianach zewnętrznych budynku zlokalizowanego na działce nr 238/9. Uwzględniono zwiększenie wysokości zabudowy na terenie 5 UT,U do 11,0 m, natomiast nie uwzględniono zmiany maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 5 UT,U.

W okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 17 stycznia 2024 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z uwagą dot. uzupełnienia w § 9 ust. 4 pkt 4 lit. a projektu uchwały zapisu ustalającego wysokość zabudowy na terenie 4 UT,U do 11 m poprzez dopisanie: „z wyłączeniem elementów drugorzędnych takich jak: maszynownia dźwigu, elementy niekubaturowe, urządzenia zlokalizowane na dachach – instalacji wentylacji, klimatyzacji, fotowoltaiki, pompy ciepła”. Uwaga nie została uwzględniona jako niezgodna z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 07 marca 2016 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283), tj. niezgodna z zapisem § 137.

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

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

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

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

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą Nr

**XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r.**, ustalono sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem odpowiedniej kolejności, tj. w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny, w celu ograniczenia „rozlewania” się zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

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

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

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