

**Uchwała Nr XL/584/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 września 2010 r.**

**w sprawie uchwalenia ZMIANY „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” dot. fragmentu wsi  
SWORNEGACIE - dz. geod. 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6  
i cz. dz. geod. 443**

*Na podstawie art. 11, 12 ust. 1, art. 27 oraz w związku z art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),  
w związku z Uchwałą Nr XVI/277/08 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 września 2008 r. o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium*

**Rada Gminy w Chojnicach  
uchwala, co następuje:**

§ 1

1. W wyniku zmiany zasad polityki przestrzennej gminy w zakresie przeznaczenia terenów na fragmencie wsi Swornegacie, w północnej części obszaru gminy, polegającej na wprowadzeniu funkcji usługowych z zakresu usług turystyki, związanych z planowaną budową Centrum Żeglarstwa obejmującego wioskę żeglarstwa z hotelem czterogwiazdkowym, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą towarzyszącą, 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 r. z późn. zmianami, zwanego dalej Studium.
2. Zmiany opracowano w postaci aneksów do załączników nr 1 – do tekstu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” oraz do zał. nr 2 – części graficznej.

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) **Część tekstowa**, stanowiąca aneks do zał. nr 1 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – **załącznik „A”** do niniejszej uchwały.
- 2) **Część graficzna**, stanowiąca aneks do zał. nr 2 do dotychczasowego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” – **załącznik „B”** do niniejszej uchwały, w skali 1:25000.

§ 3

Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice” uchwalonego Uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 30 kwietnia 1998 r. (z późn. zmianami) pozostają aktualne, o ile nie są sprzeczne z ustaleniami niniejszej zmiany Studium.

§ 4

1. Zobowiązuje się Wójta Gminy Chojnice do realizacji zasad polityki przestrzennej zawartej w niniejszej zmianie Studium.
2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Chojnice do należytego uwidocznienia w rysunku (zał. 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” granic obszaru objętego niniejszą zmianą.

§ 5

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Uchwała podlega ogłoszeniu w sposób zwyczajowo przyjęty oraz poprzez zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej.

Radca Prawny  
mgr inż. Włodzisław Meyer

**Przewodniczący Rady Gminy**

Tadeusz Stelmąszyk

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej. Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 5 w/w ustawy do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) studium uchwała rada gminy, a zgodnie z art. 27 tejże ustawy zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim jest ono uchwalane.

W wyniku zmiany koncepcji wykorzystania gruntów położonych w północnej części obszaru gminy, w rejonie wsi **SWORNEGACIE**, dla fragmentu obejmującego dz. geod. **1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6 i cz. dz. geod. 443, na wniosek inwestorów**, w celu wykorzystania potencjału rekreacyjnego w gminie **zmienia się odpowiednio, stosownie do przedmiotu zmiany, treść zapisów tekstowych oraz graficznych „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice” stanowiących załączniki do Uchwały Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 r.**

Na obszarze objętym zmianą planowana jest budowa Centrum Żeglarstwa, obejmującego wioskę żeglarską dla kursantów, hotel czterogwiazdkowy, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą techniczną.

Zmiany wprowadza się do zał. nr 1 - tekstowego – jako aneks – zał. A oraz do zał. 2 – jako aneks - zał. B w skali 1:25000.

Ponieważ zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, wprowadzone zmiany staną się podstawą do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru i umożliwią prowadzenie dalszych procesów inwestycyjnych związanych z nowym zagospodarowaniem usługowym - usług turystyki. W konsekwencji wpłynąć **mogą pozytywnie na rozwój gospodarczy gminy, zwiększenie liczby miejsc pracy, podniesienie standardu bazy turystycznej, całorocznej, związanej ze sportem wodnym i turystyką kwalifikowaną.** Wzbogacenie oferty oraz wydłużenie sezonu pozwolą także na pełniejsze wykorzystanie walorów rekreacyjnych, w tym Parku Narodowego oraz jego otoczenia.

Zmiany Studium nie powodują zmiany podstawowych, głównych celów rozwojowych gminy dotyczących przestrzeni, ani nie zmieniają głównych kierunków zagospodarowania ustalonych dokumentem z 1998 r. (z późn. zmianami). Dla północnej części obszaru gminy zapisano w dokumencie dotychczasowym wiodące funkcje turystyczne i wypoczynkowe, w tym związane z obsługą ruchu turystycznego, tworzenie i wzmocnienie bazy sportów wodnych. Także w dotychczasowym planie ogólnym dla tego obszaru (z 1991 r.) teren objęty zmianą studium przeznaczony był na cele usług związanych z turystyką (fragment terenu oznaczonego jako Swornegacie - 25.31 UTL,UT,ZL). Obecnie na obszarze objętym zmianą trwają prace realizacyjne związane z wydanym pozwoleniem na budowę dla ośrodka wypoczynkowo-szkoleniowego wraz z przystanią żeglarską. Zmiana studium i plan miejscowy dla tego obszaru pozwoliłyby na poszerzenie programu użytkowego i podniesienie jego standardu. Ponieważ obszar objęty zmianą położony jest w bardzo silnie uwarunkowanym prawnie i środowiskowo terenie, ze względu na liczne zmiany w przepisach prawa powszechnego (ustawy) oraz miejscowego (rozporządzenia wojewody oraz uchwała Sejmiku) dotyczące ochrony środowiska i ochrony przyrody, koniecznym jest uszczegółowienie i uaktualnienie zapisów Studium dla obszaru objętego zmianą, tak by możliwe było skuteczne przeprowadzenie późniejszej procedury planistycznej związanej ze sporządzaniem i uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy określi szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

Zmiana Studium jest zgodna z przyjętą Strategią Ekorozwoju Gminy Chojnice.

Projekt Zmiany Studium jest realizacją Uchwały Nr XVI/277/08 Rady Gminy w Chojnicach z dn. 12 września 2008r, został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura formalno-prawna przebiegała zgodnie z art. 11 ustawy. Zakres i forma opracowania uwzględniają treść Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Postawą merytoryczną sporządzenia zmiany Studium były materiały planistyczne zawierające między innymi opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru gminy sporządzone w styczniu 2009 r. oraz dla fragmentu gminy w m-ści Swornegacie - lipiec 2009 r.

W trakcie procedury projekt poddano dyskusji publicznej - w dniu 17 czerwca 2010 r., ustawowemu opiniowaniu i uzgadnianiu, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2010 r. do dnia 20 czerwca 2010 r. Do wyłożonego projektu Studium oraz do sporządzonej do niego prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono żadnych uwag.

Do opracowania zmiany studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Dokumenty poddano strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zmianami).

Studium nie jest aktem prawa miejscowego, nie oznacza to, że nie posiada ono żadnej funkcji prawnej. Ustalenia studium mają charakter „aktu wewnętrznego”, który obowiązuje samorząd gminy i jednostki podległe gminie do prowadzenia działań zgodnie z przyjętym dokumentem.

Miejscowe plany sporządzane po uchwaleniu tego dokumentu winny być z nim zgodne, co każdorazowo Wójt jest obowiązany badać przed podjęciem stosownej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (art. 14 ust. 5 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Mając na uwadze art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi iż kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy oraz ze względu na wyczerpanie obowiązującej procedury formalnej, za zasadne uważa się podjęcie przedmiotowej uchwały.

.....

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

*Tadeusz Siemajczyk*  
Tadeusz Siemajczyk

**Załącznik Nr 1 do uchwały  
Nr XL/584/10  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 29 września 2010 r.**

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice  
ZMIANA - dot. fragmentu wsi SWORNEGACIE – dz. geod. dz. geod. 1012/1, 1012/2,  
1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6, i cz. dz. geod. 443**

**w związku z planowaną budową Centrum Żeglarstwa obejmującego wioskę żeglarstwa z hotelem czterogwiazdkowym, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą towarzyszącą**

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

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 usługowych, z zakresu usług turystyki związanej z obsługą turystyki kwalifikowanej dla całorocznego ośrodka sportów wodnych- Centrum Żeglarstwa.

Projekt zmiany Studium zawiera opis uwarunkowań oraz ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice dla obszaru opracowania, a także załącznik graficzny w skali 1:25000.

**II. UWARUNKOWANIA.**

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

w zagospodarowaniu i urządzaniu terenu należy uwzględnić zasady rozwoju zrównoważonego, wymagania ładu 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 rozwoju funkcji usługowych, usług turystyki kwalifikowanej związanej ze sportami wodnymi, wzmocnieniem, rozwojem i poprawą standardów bazy turystycznej gminy

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

- 1) obszar zmiany położony jest w północnej części obszaru gminy, na południowy wschód od miejscowości Swornegacie, bezpośrednio nad Jez. Karsińskim, na Równinie Charzykowskiej, w zlewni rzeki Brdy, w obszarze preferowanym dla rozwoju turystyki o bogatej ofercie i wysokiej atrakcyjności, w tym dla wypoczynku pobytowego także poza sezonem;
- 2) jest to teren o ponadregionalnych walorach przyrodniczych, rangi krajowej- otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, Zaborski Park Krajobrazowy, w Obszarze Specjalnym Ochrony Ptaków PLB 220001 „Wielki Sandr Brdy” w ramach sieci Natura 2000, w zasięgu Światowego Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”, stanowi fragment Płata ekologicznego pe8 Borów Tucholskich o randze krajowej;
- 3) obszar położony w granicach ustanowionej aglomeracji ściekowej z oczyszczalnią w Swornychgaciach (wg Rozp. Wojewody Pomorskiego 17/06 z dn. 12.01.2006r);
- 4) wg opracowań regionalnych rejon wsi Swornegacie wskazany jest dla rozwoju takich funkcji jak turystyka krajoznawcza i kwalifikowana, wodnej, rowerowej i agroturystyki, miejscowość Swornegacie wskazywana jest jako potencjalny ośrodek uzdrowiskowy;
- 5) w zakresie turystyki kwalifikowanej opracowania regionalne wskazują jako główne kierunki przekształceń między innymi: rozbudowę zaplecza umożliwiającego rozwój żeglarstwa i innych sportów wodnych, tworzenie stanic wodnych, rozbudowę i poprawę standardów bazy noclegowej i gastronomicznej;
- 6) zagospodarowanie turystyczne, rekreacyjne należy zharmonizować z potrzebami ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w zabudowie nawiązać do tradycyjnej architektury regionalnej, ochronić najcenniejsze przyrodniczo elementy środowiska
- 7) preferowane formy rekreacyjne i turystyczne: turystyka kwalifikowana, krajoznawcza, kajakarstwo, windsurfing, żeglarstwo, sporty bojerowe, pływanie, wędkowanie, jazda konna, turystyka rowerowa;
- 8) inwestycje turystyczne wymagają wysokiego standardu wyposażenia, nie powinny pomniejszać walorów rekreacyjnych obszaru, tereny powinny być uzbrojone w infrastrukturę techniczną;
- 9) w obszarze zmiany studium nie przewiduje się realizacji zadań stanowiących ponadlokalne cele publiczne.

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

- 1) obszar opracowania położony nad brzegiem jeziora Karsińskiego, w odl. ok. 1 km na południowy-wschód od wsi Swornegacie; od północy i zachodu z obszarem opracowania graniczą lasy, w odl. ok. 200m na północny-wschód znajduje się dolinka z ciekami uchodzącym do jeziora;
- 2) teren jest znacznie przekształcony (zwłaszcza zbocze rynny i równina przyjeziorna)- poprzez prace ziemne i inwestycyjne, na większości powierzchni pozbawiony roślinności; pokrywa glebowa w znacznej części jest zniszczona przez prace ziemne i inwestycyjne, a w poprzednim okresie (przedinwestycyjnym) przez organizacje terenowych rajdów samochodowych; na fragmencie las – gospodarcze nasadzenia sosny;

- 3) teren w części zabudowany – trwa realizacja ośrodka wypoczynkowo-szkoleniowego żeglarskiego z przystanią, w bezpośrednim sąsiedztwie występuje zabudowa rekreacyjna-letniskowa oraz ośrodki wypoczynkowe, a w niewielkiej odległości (ok. 1 km) zabudowa wsi Swornegacie;
- 4) teren ma możliwości włączenia do istniejących sieci energetycznych, wodociągowych oraz kanalizacji sanitarnej;
- 5) teren nie jest objęty żadnym obowiązującym planem miejscowym, dotychczasowy plan ogólny stracił ważność z mocy przepisów prawa z dniem 01.01.2003 r.; zgodnie z tym planem był to teren przeznaczony na cele usług wczasowo-turystycznych, a na fragmencie - dla istniejącej zieleni leśnej.

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

- 1) teren jest obecnie w trakcie realizacji (domki dla kursantów, hangar na łodzi z kawiarnią, pomost, schody terenowe, droga) zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, w wypadku dalszego zagospodarowania ze zwiększonym programem użytkowym wymaga ustalenia zasad kształtowania przestrzennego obszarów zabudowanych, w tym ustalenia zasad dla zabudowy kubaturowej;
- 2) ze względu na wybitne walory krajobrazowe obszaru (panorama widokowa na Jez. Karsiańskie i jego otoczenie; a także silna ekspozycja krajobrazowa z jeziora) wymagana szczególnie wysoka jakość rozwiązań architektonicznych, wynikająca ze studiów krajobrazowych planowanego zainwestowania, z uwzględnieniem widoków z Parku Narodowego Bory Tucholskie, z drugiego brzegu jeziora z rejonu drogi Swornegacie-Owink, z jeziora;
- 3) architektura obiektów winna nawiązywać do regionalnych cech architektury południowych Kaszub-Ziemi Zaborskiej, wskazane jest ograniczenie wysokości budynków (postulowane 2 kondygnacje nadziemne- parter i poddasze).

#### **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)]**

- 1) obszar opracowania położony jest w obrębie mezoregionu fizycznogeograficznego Borów Tucholskich Zachodnich, stanowiącego część płata ekologicznego Borów Tucholskich; ważne korytarze ekologiczne pełnią w nim ciągi dolinne; krajobraz Borów Tucholskich zachodnich charakteryzuje się głównie równinnym ukształtowaniem terenu i bardzo dużą lesistością; brak jest rozległych panoram widokowych; walory widokowe koncentrują się głównie w rejonie zbiorników wodnych- jezior i w enklawach leśnych;
- 2) w obszarze opracowania występują następujące jednostki fizjograficzne: wierzchowina sandru o wys. 136-140 m npm, zbocze rynny na wys. 120-136 m npm i o nachyleniach przekraczających 15 stopni, równina przyjeziorna o wys. 120-123 m npm;
- 3) jest to teren położony bezpośrednio na brzegu jez. Karsiańskiego, otoczony od północy i zachodu lasem, w odl. ok. 200m na północny-wschód znajduje się dolinka z ciekim uchodzącym do jeziora;
- 4) teren jest znacznie przekształcony (zwłaszcza zbocze rynny i równina przyjeziorna)-poprzez prace ziemne i inwestycyjne, na większości powierzchni pozbawiony roślinności;

występują tu gleby biellicowe i pseudobiellicowe, wykształcone na piaskach luźnych; warunki agroekologiczne obszaru są znikome, jego użytkowanie rolnicze byłoby nieefektywne ekonomicznie; pokrywa glebowa w znacznej części jest zniszczona;

- 5) szatę roślinną tworzą: nasadzenia gospodarcze lasów sosnowych w rejonie zbocza rynny w centralnej części obszaru opracowania, szpalery i zgrupowania olszy czarnej na brzegu jeziora we wschodniej części, zadrzewienia (sosny, wierzby) i zakrzaczenia nad jeziorem, w południowej części obszaru, roślinność trawiasta i ruderalna nad jeziorem w pół-wsch i półn-wsch części, resztki zbiorowiska szczytliczy siwej w centralnej części obszaru, szuwały trzcinowe w strefie przybrzeżnej, trawnik w okolicach pomostu;
- 6) teren jest pod wpływem oddziaływania wód jeziora Karskiego pod względem hydrologicznym, klimatycznym i morfodynamicznym;
- 7) warunki aerosanitacyjne, akustyczne są dobre, wody jeziora klasy czystości II, bardzo duże walory krajobrazowe, otoczenie leśne, lokalnie urozmaicone ukształtowanie terenu;
- 8) jest to obszar położony w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000- obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 220001 „Wielki Sandr Brdy” i w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”; jednakże ze względu na jego przekształcenia antropogeniczne nie jest to obszar stanowiący siedliska fauny;
- 9) procesy ekologiczne zostały silnie ograniczone poprzez przekształcenia siedlisk, teren jest w całości zantropizowany, środowisko przyrodnicze pierwotnie charakteryzowało się małą odpornością na obciążenia antropogeniczne i małą zdolnością do samoregeneracji (skrajnie ubogie siedliska);
- 10) istniejące ekosystemy roślinne lasu, roślinności brzegu jeziora, wskazane są do ochrony;
- 11) teren ma wybitne walory krajobrazowe - widok na Jez. Karskie i jego lądowe otoczenie w tym na Park Narodowy „Bory Tucholskie”, ma też silną ekspozycję krajobrazową, np. z jeziora czy też z drugiego – wschodniego brzegu;
- 12) obszar opracowania może być zagospodarowany i użytkowany rekreacyjnie, pod warunkiem dostosowania intensywności do charakteru środowiska;
- 13) występują w granicach opracowania korzystne warunki fizjograficzne dla lokalizacji zainwestowania (zwłaszcza w części obszaru stanowiącej wierzchowinę), w części na zboczach – niekorzystne, na brzegu jeziora niekorzystne, w części wskazane nawet do wyłączenia z zainwestowania i wszelkich form użytkowania (zwłaszcza część południowa);

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

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

- 1) w obszarze gminy Chojnice utrzymuje się wysoki poziom bezrobocia, pilna i konieczna jest potrzeba zwiększenia liczby miejsc pracy w gminie;
- 2) uzasadnionym jest wykorzystanie gospodarcze obszaru zmiany studium dla rozwoju funkcji usługowych obsługi turystyki kwalifikowanej związanej ze sportami wodnymi, realizacja nowego zainwestowania przyczynić może się do powstania całorocznych miejsc pracy, powiększy potencjał rekreacyjny gminy, jest zgodna z uchwaloną strategią rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

### **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 bezpośrednio zagrożenia dla bezpieczeństwa ludności i jej mienia, nie jest to obszar zagrożony niebezpieczeństwem powodzi.

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

- 1) potrzebą gminy jest poprawa sytuacji na rynku pracy oraz ekonomiczne, najbardziej efektywne wykorzystanie terenów, dla realizacji celów gospodarczych i społecznych, przy czym głównym sektorem gospodarki ma być między innymi turystyka;
- 2) celem nadrzędnym strategii rozwojowej gminy jest w sferze gospodarczej stworzenie z gminy ośrodka turystyki przyrodniczej i wodnej; przyciągnięcie inwestorów zagranicznych i wsparcie kapitału wewnętrznego, 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;
- 3) 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, kwalifikowanej – wodnej, wyznaczenie i zagospodarowanie nowych terenów rekreacyjnych przywodnych – plaż i kąpielisk oraz obiektów obsługi turystyki wodnej - stanic wodnych;
- 4) 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, jest gruntem rolnym nieużytkowanym rolniczo, na fragmencie stanowi ewidencyjnie las.

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

- 1) obszar zmiany Studium nie jest objęty ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie zabytków, położony jest poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych;
- 2) obszar położony w granicach Światowego Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie (utworzony decyzją Międzynarodowej Rady Koordynacyjnej programu Człowiek i Biosfera Paryż 31 maja – 4 czerwca 2010 r.), w obrębie Zaborskiego Parku Krajobrazowego, obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 220001 „Wielki Sandr Brdy” i w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (PNBT); w obszarach chronionych obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody oraz odpowiednie Rozporządzenia Wojewody;
- 3) Zaborski Park Krajobrazowy utworzono w 1990r., obowiązuje dla niego Rozp. Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006r w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego Dz.Urz. Woj.Pom. Nr 58, poz. 1190; park nie ma wyznaczonej otuliny; dla parku sporządzono plan ochrony w latach 2001-2003, nie uzyskał on dotąd uzgodnienia samorządów Brus i Chojnic i nie został zatwierdzony przez Wojewodę Pomorskiego, ze względu na istotne zmiany w systemie prawa dot. ochrony przyrody plan ten wymaga zmian; w dotychczasowym planie ochrony ZPK postulowano by okolice Psiej Góry wyłączyć z parcelacji gruntów, z zabudowy kubaturowej, wznoszenia ogrodzeń i wprowadzania zieleni wysokiej w celu zachowania jego walorów krajobrazowych – punkt widokowy o wybitnej wartości, wymagający szczególnej ochrony walorów widokowych;
- 4) Obszar specjalnej ochrony ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB220001 – utworzono Rozp. Min. Środowiska w sprawie specjalnych obszarów ochrony ptaków Natura 2000 z dn. 21.07.2004 r. (Dz. U. Nr 229, poz. 2313, z późn. zm) – zagrożeniem dla niego może być zbyt intensywna zabudowa rekreacyjna na terenie Zaborskiego Parku Krajobrazowego; dla obszaru Natura 2000 wymagane jest sporządzenie planu zadań ochronnych na okres 10 lat (projekt ten podlega ustanowieniu przez Dyrektora RDOŚ w drodze zarządzenia), a także sporządzenia projektu planu ochrony (ustanawianego przez ministra w drodze rozporządzenia); projekty takie nie zostały dotychczas opracowane;
- 5) otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie” – zawiera się w całości w granicach Zaborskiego PK, jej funkcją jest ochrona PNBT przed zagrożeniami zewnętrznymi; w ustawie o ochronie przyrody brak jest regulacji dotyczących użytkowania i zagospodarowania otuliny;
- 6) istniejące w obszarze zmiany zadrzewienia oraz krzewy podlegają ochronie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (art. 83);
- 7) grunty rolne w obszarze opracowania nie podlegają ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze; dla gruntów stanowiących las przeznaczenie na cele nieleśne wymaga uzyskania zgody marszałka województwa (grunty lasów prywatnych) po uzyskaniu opinii izby rolniczej;
- 8) w otoczeniu obszaru objętego zmianą znajdują się liczne przestrzenne formy ochrony przyrody i krajobrazu, są to:
  - a) Park Narodowy „Bory Tucholskie” w odl. ok. 1,0km, utworzony w 1996 r. Rozp. Rady Ministrów z 14.05.1996r. Dz. U. z 1996r Nr 64, poz. 305 i Dz. U. z 1999 r. Nr 53,

poz. 555; cały park położony w zasięgu obszaru Natura 2000 mającym znaczenie dla Wspólnoty Sandr Brdy PLH220026; dla parku obowiązuje Rozp. Min. Środowiska z dn. 15.12.2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla PN Bory Tucholskie – Dz. U. Nr 230, poz. 1545; **plan ochrony zawiera m. in. ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zag. przestrzennego gmin, miejscowych planów zag. przestrzennego dot. eliminacji lub ograniczeń zagrożeń zewnętrznych mogących mieć swoje źródło w otulinie Parku** – wymienione w zał. nr 7 tego rozporządzenia,

b) Rezerwaty przyrody: Bagno Stawek – torfowiskowy (ok. 4,5 km ), Nawionek – florystyczno-wodny(ok. 6km), Małe Łowne – florystyczno-wodny(ok. 6,5 km), Jez. Laska-ornitologiczny, miejsc lęgu ptaków wodnych i błotnych (ok.8km), Jez. Sporackie- wodno-florystyczny(ok. 9,5km), Jez.Bardzo Małe – wodno-florystyczny (ok. 10,5km),

c) Obszary chronionego krajobrazu –Obszar Chronionego Krajobrazu Fragment Borów Tucholskich - w odl. ok. 5km, Obszar Chronionego Krajobrazu Okolice Jez. Krępsko i Szczytno w odl. ok. 7km, Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu w odl. ok. 11km,

d) Użytki ekologiczne - najbliższy w odl. ok. 1km Jez. Moczadło,

e) Obszary Natura 2000:

-ustanowiony obszar specjalnej ochrony ptaków PLB220009 Bory Tucholskie - w odl. ok. 8km, wg Rozp. Min. Środowiska

- obszar Natura 2000 mający znaczenie dla Wspólnoty „Sandr Brdy” PLH220026 - ok. 1km

- planowane obszary Natura 2000 (wg listy MŚ z 05.05.2009r): Las Wolności PLH22\_06 –w odl. ok. 13km, Czerwona Woda pod Babilonem- PLH22\_01 w odl. ok. 1,5km, Doliny Brdy i Chociny- PLH22\_03 w odl.ok. 1,5km, Nowa Brda PLH22\_29 w odl. ok. 12km, Ostoja Zapceńska PLH22\_02 w odl. ok. 10km;

9) położenie w granicach obszarów chronionych oraz znajdujące się w otoczeniu formy ochrony przyrody i krajobrazu są silnym prawnym uwarunkowaniem, ograniczającym swobodę inwestowania, jednak nie wyklucza to zainwestowania turystyczno-usługowego (brak podstaw prawnych dla zakazu inwestowania) pod warunkiem, że nie będzie ono zagrożeniem zewnętrznym dla Parku Narodowego, dla chronionych gatunków ptaków (nie spowoduje pogorszenia stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000), nie będzie negatywnie oddziaływało na walory przyrodniczo-krajobrazowe Zaborskiego Parku Krajobrazowego.

## **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)]**

1) obszar poza zasięgiem obecnych sieci ciepłych, bez sieci rozdzielczej gazowej, istnieje możliwość włączenia obszaru do istniejących sieci energetycznych, wodociągowych oraz do sieci kanalizacyjnej gminnej z oczyszczalnią istniejącą w Swornychgaciach;

2) zaopatrzenie w wodę możliwe z istn. sieci wodociągowej (sieć w układzie pierścieniowo-rozgałęzionym w m. Swornegacie z ujęciem i stacją wodociagową zasilający w wodę Swornegacie, Małe Swornegacie oraz małe osady w obrębie tych miejscowości);

- 3) obszar opracowania znajduje się w granicach ustanowionej aglomeracji ściekowej Swornegacie - wg Rozp. Wojewody pomorskiego nr 17/2006 z dn. 12.01.2006 r., z oczyszczalnią w Swornychgaciach;
- 4) obszar opracowania nie jest położony bezpośrednio przy drogach publicznych, najbliższa jest droga wojewódzka nr 236 Konarzyny-Swornegacie-Brusy na odcinku Swornegacie-Drzewicz oraz droga gminna Swornegacie-Owink (wzdłuż tej drogi prowadzi jeden z ważniejszych szlaków turystycznych).

#### **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 Zarząd Województwa)

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

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

- 1) obszar objęty zmianą przeznaczają się dla funkcji usługowych, z zakresu usług obsługi turystyki, dla funkcji wypoczynku pobytowego, w tym całorocznych ośrodków turystycznych, wczasowych pobytowych, turystyki kwalifikowanej związanych ze sportami wodnymi, turystyką kwalifikowaną, ekologiczną, rehabilitacyjną;
- 2) planowana budowa Centrum Żeglarstwa, obejmującego wioskę żeglarską dla kursantów, hotel czterogwiazdkowy, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą techniczną; funkcje turystyczne-pobytowe lokalizowane poza pasem bezpośrednio przylegającym do jeziora, nad jeziorem dopuszczalne funkcje i obiekty związane z mariną, pomosty, hangary na sprzęt i do renowacji muzealnych jachtów, towarzysząca infrastruktura do obsługi sportów wodnych itp.

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

- 1) szczegółowe wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; pow. zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni terenów (z wyłączeniem lasu);
- 2) należy zapewnić minimum 50% powierzchni terenu w granicach terenów przewidywanych do zainwestowania jako powierzchnie biologicznie czynne;
- 3) dla planowanego zagospodarowania i zabudowy niezbędne miejsca postojowe należy wyznaczyć w granicach terenu jakim dysponuje inwestor, szczegółowe wskaźniki dotyczące minimalnej wymaganej liczby miejsc postojowych do wyznaczenia w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, przy czym wskazane ograniczenie ilości parkingów naziemnych;
- 4) 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, intensywności zabudowy;

- 5) wskazane, postulowane ograniczenie wysokość planowanych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się kondygnacje podziemne; wysokość zabudowy powinna być wynikową studiów krajobrazowych;
- 6) z zainwestowania wyłączyć należy tereny o wartościach przyrodniczych: las, zadrzewione i zakrzaczone zbocze rynny w południowej części obszaru oraz fragment na północ od lasu, fragmenty brzegu z istniejącą roślinnością szuwarową i zgrupowaniem olszy czarnej, dla których w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano wyłączenie z zainwestowania, a także pas min. 12 m od lasu oraz zbocze rynny z silną ekspozycją krajobrazowa z jeziora i z przeciwległego brzegu;
- 7) w pasie 100m od linii brzegowej jeziora, poza terenami wyłączonymi z użytkowania i zainwestowania dopuszczalne, zagospodarowanie związane z obiektami służącymi turystyce wodnej dopuszczalne na warunkach i zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego obowiązującym dla Zaborskiego Parku Krajobrazowego.

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

- 1) w obszarze nie występują tereny ani obiekty chronione ze względu na walory kulturowe;
- 2) wskazane jest zachowanie i wykorzystanie w kształtowaniu terenów zielonych istniejącej zieleni, w tym zadrzewień i zakrzaczeń, zieleni przywodnej, zieleni leśnej;
- 3) wymóg ochrony regionalnego punktu widokowego Psia Góra – wskazane jest maksymalne zachowanie otwarc widokowych z punktów i ciągów widokowych, zainwestowanie oraz nowe nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczeń lub deprecjacji walorów krajobrazowych, szczególnej staranności wymagają nasadzenia drzew – wyklucza się z takiego zagospodarowania zbocza o silnej ekspozycji krajobrazowej; nowe zainwestowanie i zabudowa nie może stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie;
- 4) tereny obowiązkowo włączyć należy do sieci inżynierskich gminnych wodno-kanalizacyjnych, wody opadowe z terenów inwestycyjnych podczyścić przed odprowadzeniem do odbiorników;
- 5) charakter i natężenie planowanych funkcji nie mogą powodować dewaloryzacji lub zniszczenia walorów przyrodniczych;
- 6) zgodnie z wymogami ustalonymi dla ZPK – w obszarze opracowania zakazane jest m. in. realizowanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę parku krajobrazowego.*), likwidowanie, niszczenie zadrzewień nadwodnych, wykonywanie prac ziemnych trawle zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywanie zmian stosunków wodnych, zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegowej z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 7) wykluczenie lokalizacji inwestycji-przedsięwzięć 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, czy walory krajobrazowe, bądź wpływać na pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk;

- 8) planowane przedsięwzięcia nie powinny powodować negatywnego oddziaływania na walory przyrodniczo-krajobrazowe Zaborskiego Parku Krajobrazowego, pogorszenie stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk w obrębie obszaru Natura 2000-Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, nie mogą stanowić zagrożeń zewnętrznych dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, co należy wykazać w wymaganej procedurze postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, wymaganej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymogi ochrony przyrody, wynikające z przepisów odrębnych prawa powszechnego oraz prawa miejscowego; w szczególności z przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów;
- 10) dla nowego zainwestowania może być w kolejnych etapach planowania, projektowania wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko (w zakresie pełnym lub w zakresie oddziaływania na obszar Natura 2000), wymagane uzgodnienie planowanego zainwestowania z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Dyrektorem Parku Narodowego Bory Tucholskie.

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

- 1) planowane obiekty usługowe i towarzyszące im zagospodarowanie należy kompleksowo wyposażać w infrastrukturę ochrony środowiska oraz w proekologiczne, nieemisyjne źródła ciepła, przy czym niedopuszczalne jest stosowanie zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 2) obszar obsługiwany komunikacyjnie będzie z istniejącej drogi gminnej Swornegacie-Owink poprzez drogę wewn. na dz. geod. 1000 – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami dróg;
- 3) obszar obsługiwany będzie infrastrukturalnie z sieci inżynierskich włączonych do istniejących systemów sieci gminnych wodociągowych i kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych (dróg i parkingów) – wymagane ich podczyszczenie, zakaz odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do Jeziora Karsińskiego.

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

w obszarze objętym zmianą nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, z wyłączeniem odcinków sieci, przyłączy lub urządzeń infrastruktury technicznej (np. urządzenia, sieci, przyłącza np. kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, infrastruktura telekomunikacyjna itp);

#### **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 przewiduje się realizacji zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**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 dotyczy

**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

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

1) nie jest to obszar narażony na niebezpieczeństwem powodzi, lokalnie może wystąpić wahanie poziomu wody jeziora;

2) nie występują ustanowione obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych, lokalnie narażone na osuwanie mogą być zbocza rynny o spadkach z zakresu 5-10stopni, 10-15 stopni oraz powyżej 15 stopni.

**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 1999r. 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.

**RADA GMINY**  
**12' CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

*Tadeusz Stelmach*  
Tadeusz Stelmach

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice  
ZMIANA - dot. fragmentu wsi SWORNEGACIE – dz. geod. dz. geod. 1012/1, 1012/2,  
1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6, i cz. dz. geod. 443**

**w związku z planowaną budową Centrum Żeglarstwa** obejmującego wioskę żeglarstwa z hotelem czterogwiazdkowym, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą towarzyszącą

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Planowana inwestycja jest **zgodna z zapisami strategii rozwoju** gminy Chojnice oraz propozycją przyszłych inwestorów zgłoszoną w postaci **wniosku** o sporządzenie zmiany studium oraz planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Lokalizacja planowanej inwestycji w miejscu objętym zmianą Studium wymaga wprowadzenia korekty - zmiany do obowiązującego Studium, w którym z racji skali opracowania nie wskazano konkretnych terenów inwestycyjnych. Sama idea wprowadzenia funkcji usługowych obsługujących turystykę wodną **jest zgodna z generalnymi ustaleniami Studium z 1998 r.**, z zapisaną dla tej części obszaru gminy polityką przestrzenną.

W dotychczasowym studium zapisy dotyczące nowych terenów inwestycyjnych są jednak **bardzo ogólne** i uniemożliwiają w obecnym stanie prawnym (nowa ustawa z 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zbadanie zgodności dokumentu Studium i planu miejscowego, który jest niezbędny, by prawnie określić warunki inwestowania.

W tekście Studium z 1998 r. zapisy dotyczące nowych inwestycji brzmią bowiem następująco:

*„Na rysunku studium nie wkreślono ścisłych granic, pokazując jedynie obszary i kierunki dalszego zainwestowania. 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, analiza rynku, opłacalnością inwestycji .”* [strona 17 zał. nr 1 do Uchwały o studium]

Ponieważ zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”, wprowadzone zmiany staną się podstawą do opracowania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru i umożliwią prowadzenie dalszych procesów inwestycyjnych związanych z nowym zagospodarowaniem usługowym- usług turystyki. W konsekwencji wpłynąć **mogą pozytywnie na rozwój gospodarczy gminy, zwiększenie liczby miejsc pracy, podniesienie standardu bazy turystycznej, całorocznej, związanej ze sportem wodnym i turystyką kwalifikowaną.** Wzbogacenie oferty oraz wydłużenie sezonu pozwolą także na pełniejsze wykorzystanie walorów rekreacyjnych, w tym Parku Narodowego oraz jego otoczenia.

Zmiany Studium nie powodują zmiany podstawowych, głównych celów rozwojowych gminy dotyczących przestrzeni, ani nie zmieniają głównych kierunków zagospodarowania ustalonych dokumentem z 1998r. Dla północnej części obszaru gminy zapisano w dokumencie dotychczasowym wiodące funkcje turystyczne i wypoczynkowe, w tym związane z obsługą ruchu turystycznego, tworzenie i wzmocnienie bazy sportów wodnych. Także w dotychczasowym planie ogólnym dla tego obszaru (z 1991r) teren objęty zmianą studium przeznaczony był na cele usług związanych z turystyką (fragment terenu oznaczonego jako Swornegacie - 25.31 UTL,UT,ZL). Obecnie na obszarze objętym zmianą trwają prace realizacyjne związane z wydanym pozwoleniem na budowę dla ośrodka wypoczynkowo-szkoleniowego wraz z przystanią żeglarską. Zmiana studium i plan miejscowy dla tego obszaru pozwoliłyby na poszerzenie programu użytkowego i podniesienie jego standardu. Poza racjonalnym i zgodnym z wymogami zrównoważonego rozwoju wykorzystaniem potencjału inwestycyjnego, w tym rekreacyjnego obszaru gminy, istotnym problemem gospodarczo-społecznym gminy Chojnice jest utrzymanie i kreacja nowych miejsc pracy, utrzymanie i powiększanie potencjału ekonomicznego, gospodarczego gminy. Elementem sprzyjającym rozwiązaniu tych problemów może być zagospodarowanie obszaru objętego opracowaniem na **cele usługowe dla całorocznego ośrodka turystyki kwalifikowanej, wodnej.**

Ponieważ obszar objęty zmianą położony jest w bardzo silnie uwarunkowanym prawnie i środowiskowo terenie, ze względu na liczne zmiany w przepisach prawa powszechnego (ustawy) oraz miejscowego (rozporządzenia wojewody, uchwały Sejmiku) dotyczące ochrony środowiska i ochrony przyrody, koniecznym jest uszczegółowienie i uaktualnienie zapisów Studium dla obszaru objętego zmianą, tak by możliwe było skuteczne przeprowadzenie późniejszej procedury planistycznej związanej ze sporządzaniem i uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy określi szczegółowe ustalenia dotyczące warunków zabudowy i zagospodarowania tego terenu.

### SYNTEZA USTALEŃ

Obszar obejmujący fragment wsi SWORNEGACIE – dz. geod. dz. geod. 1012/1, 1012/2, 1012/3, 1012/4, 1012/5, 1012/6, i cz. dz. geod. 443, w związku z planowaną budową Centrum Żeglarstwa obejmującego wioskę żeglarstwa z hotelem czterogwiazdkowym, muzeum żeglarstwa, marinę-port jachtowy wraz z towarzyszącą infrastrukturą służącą do obsługi sportów wodnych i infrastrukturą towarzyszącą.

Ustalenia studium uwzględniają uwarunkowania wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wskazują, określają kierunki zagospodarowania, a także wymagania jakie muszą być spełnione w planie miejscowym zagospodarowania terenu, który służyć ma jako podstawa prawna dla procesów inwestycyjnych.

Ze względu na fakt, że obszar objęty opracowaniem jest położony w terenach o silnie uwarunkowanych prawnie i ekologicznie obszarach, w tym objętych ochroną prawną, inwestowanie musi być podporządkowane wymogom ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Studium wskazuje tereny, które powinny podlegać ograniczeniom lub wyłączeniom z zabudowy.

Planowane zainwestowanie możliwe jest pod warunkiem wykazania, że nie będzie negatywnie oddziaływać na walory przyrodniczo-krajobrazowe Zaborskiego Parku Krajobrazowego, nie spowoduje pogorszenia stanu populacji ptaków chronionych i ich siedlisk (obszar Natura 2000 Wielki Sandr Brdy PLB 22001) i nie będzie stanowiło zagrożenia zewnętrznego dla Parku Narodowego Bory Tucholskie (położenie w otulinie parku).

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy

*Tadeusz Stelmach*  
Tadeusz Stelmach