

**Uchwała Nr XLII/605/10**  
**Rady Gminy w Chojnicach**  
z dnia 10 listopada 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413 i z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i nr 155, poz. 1043) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 80, poz. 1271, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162 poz. 1568 zm. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonym uchwałą Nr XXXII/418/98 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 kwietnia 1998 roku wraz ze zmianami,

**Rada Gminy**  
**uchwała:**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyczne i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleni i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

*Rozdział 1*  
**Przepisy ogólne**

**§ 2**

Plan obejmuje teren działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7, położony pomiędzy ulicą Długą a Jeziorem Charzykowskim we wsi Charzykowy gm. Chojnice.

**§ 3**

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług turystycznych i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji, oznaczony na rysunku planu literami **UT, US**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **ZP**;

3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**.

#### § 4

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone,
  - 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - 4) linie wymiarowe.

#### § 5

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanej zabudowy od linii rozgraniczających terenu;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 8) **obiektach towarzyszącym** – należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, służącymi do obsługi budynku usługowego, lub garaż;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

### *Rozdział 2*

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

#### § 6

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:**
  - 1) teren usług turystycznych i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UT, US**;
  - 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 ZP**;
  - 3) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 K**.

## 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie **1 UT, US**, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
  - a) zabudowę usługową realizującą podstawowe przeznaczenie określone w **ust. 1 pkt 1** oraz usługi określone w **lit. c**;
  - b) obiekty towarzyszące wolno stojące, o wyglądzie nawiązującym do wyglądu budynku usługowego lub dobudowane do budynku usługowego, tworzące z nim jednolitą bryłę architektoniczną;
  - c) usługi gastronomiczne, handlowe oraz inne towarzyszące, związane z wypoczynkiem i rekreacją;
  - d) rozbiórkę budynków;
  - e) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem zasad określonych w **ust. 6**;
  - f) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane ze sportem, wypoczynkiem i rekreacją (np. boisko do gier, korty tenisowe, place zabaw itp.);
  - g) lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją usługową;
  - h) urządzenie miejsc postojowych;
  - i) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem z wykluczeniem ogrodzenia pełnego – zaleca się zastosowanie lekkiego, ażurowego ogrodzenia uzupełnionego żywopłotem;
  - j) wydzielenie dodatkowego pasa ruchu dla pojazdów skręcających na teren **1 UT, US**, z możliwością włączenia go do pasa drogowego przylegającej drogi publicznej powiatowej, tj. ulicy Długiej;
- 2) na terenie **2 ZP**, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się:
  - a) budowę urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rybackiej;
  - b) obiekty małej architektury związane z funkcją terenu;
- 3) na terenie **3 K**, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się ciąg pieszy, pieszo - rowrowy i pieszo – jezdny;
- 4) na terenach **1 UT, US, 2 ZP i 3 K**, o których mowa w ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 3, wprowadza się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych, z wyjątkiem wydzielenia działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowy pas ruchu, o którym mowa w **pkt 1 lit. j**;
- 5) przy lokalizowaniu nowej zabudowy i rozbudowie istniejącej ustala się obowiązek zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem należy przestrzegać przepisów zawartych w rozporządzeniu Nr 53/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Zaborskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia w granicach otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2008 r. w sprawie ustanowienia Planu Ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Dz. U. Nr 230, poz. 1545);
- 3) zagospodarowanie terenu w granicach obszaru objętego planem musi być zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony obszarów Natura 2000, a więc nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt znajdujących się w

granicach przedmiotowego terenu oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie, w obszarze Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001, zgodnie z wymogami art. 33 ust. 103 ustawy z dnia

16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;

- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo – wodnego, zwłaszcza Jeziora Charzykowskiego;
- 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów;
- 6) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 7) gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, zwłaszcza z ustawą o odpadach oraz przepisami lokalnymi – należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą;
- 8) na etapie projektu budowlanego dla planowanej zabudowy zalecane jest uwzględnienie właściwości geotechnicznych i hydrologicznych gruntu;
- 9) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi, a zieleń już istniejącą należy chronić i wkomponować w projektowane zagospodarowanie terenu;
- 10) planowaną zabudowę należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę m. in. poprzez dbałość o detal architektoniczny – w przypadku elewacji budynków zaleca się stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych, jak np. kamień czy drewno;
- 11) zabudowa nie może cechować się agresywną formą i kolorystyką;
- 12) przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko;
- 13) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej – sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 14) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni ciągów pieszych, pieszo – rowowych itp. – zaleca się stosowanie w tym celu powierzchni przepuszczalnych lub pół-przepuszczalnych;
- 15) na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu;
- 16) na terenie 1 UT, US zabrania się prowadzenia prac niwelacyjnych mogących trwale zniekształcić rzeźbę terenu;
- 17) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**  
nie ustala się.

- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**  
przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią tereny zieleni **2 ZP** i komunikacji **3 K**, wymienione w **ust. 1 pkt 2 i pkt 3**.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) poziom posadowienia parteru nowej zabudowy - max. 0,45 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu przyziemia;
  - 3) wysokość budynku usługowego nie może przekroczyć III kondygnacji nadziemnych (II kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe) i 12,0 m npt licząc od najniższego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
  - 4) dopuszcza się ściankę kolankową poddasza do 1,2 m;
  - 5) obiekty towarzyszące parterowe z dopuszczeniem poddasza użytkowego o wysokości do 8,0 m npt licząc od najniższego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
  - 6) dopuszcza się podpiwniczenie, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne;
  - 7) dachy z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia tych połaci od 35° do 50° z uwzględnieniem pkt 8 i pkt 9;
  - 8) na obiekcie towarzyszącym, przybudowanym do budynku usługowego, dopuszcza się dach jednospadowy z połacią o kącie nachylenia od 20° do 50°;
  - 9) w uzasadnionych sytuacjach, na dużym obiekcie usługowym lub w przypadku nadbudowy istniejącego budynku, dopuszcza się dachy z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia tych połaci od 20° do 50°;
  - 10) pokrycie dachów dachówką ceramiczną ewentualnie materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym;
  - 11) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% jego powierzchni;
  - 12) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej;
  - 13) zaleca się:
    - a) architekturę projektowanych budynków nawiązującą do tradycji budowlanej charakterystycznej dla południowych Kaszub;
    - b) stosowanie w elewacjach naturalnych materiałów wykończeniowych takich jak: kamień, drewno;
  - 14) na inwestorów nakłada się obowiązek zaopiniowania projektu budowlanego w fazie koncepcji przez Urząd Gminy w Chojnicach.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych:** nie ustala się.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** zgodnie z **ust. 2 pkt 4**.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1 UT, US** z przylegającej drogi publicznej powiatowej, tj. ulicy Długiej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z możliwością wykorzystania dodatkowego pasa ruchu, o którym mowa w **ust. 2 pkt 1 lit. j**;
  - 2) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zaspakajającej potrzeby stałych i okresowo przebywających użytkowników, ale ilość projektowanych miejsc postojowych na terenie

**1 UT, US** powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na każde zaczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;

- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 4) nie zanieczyszczone wody opadowe z połaci dachowych mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu w granicach terenu lub gromadzone w zbiornikach w celu późniejszego ich wykorzystania – wówczas należy wskazać lokalizację zbiorników na etapie sporządzenia projektu budowlanego;
- 5) odprowadzenie ścieków do istniejącego wiejskiego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zasilanie istniejących i remontowanych obiektów z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia (nn);
  - b) zasilanie projektowanych obiektów, przy zapotrzebowaniu mocy do 200 kW, z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Charzykowy 2” lub ze stacji „Charzykowy NBP”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
  - c) przy zapotrzebowaniu mocy powyżej 200 kW zasilanie z projektowanej abonenckiej (własności odbiorcy) stacji transformatorowej zlokalizowanej w granicach obszaru objętego planem, zasilanej z abonenckiej linii kablowej średniego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Charzykowy 2” lub ze stacji „Charzykowy NBP”, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, na warunkach gestora sieci;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł własnych – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw ekologicznych lub niskoemisyjnych (np.: elektryczne, olejowe lub gazowe), a planowane wykorzystanie terenu nie może powodować pogorszenia warunków aerosanitarnych w granicach obszaru objętego planem.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie ustala się.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** w przypadku zbywania nieruchomości ustala się stawkę w wysokości 30%.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

#### § 7

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

#### § 8

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**

Przewodniczący Rady Gminy  
**Tadeusz Stelmaszyk**

Rada Gminy  
Tadeusz Stelmaszyk