

Uchwała Nr
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, Dz. U z 2025 r. poz. 527), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), w związku z uchwałą Nr II/15/2024 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 14 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice, Rada Gminy uchwala, co następuje:

§ 1.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice nie narusza 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 157/5, nr 157/6 i 157/8 o łącznej powierzchni 0,044 ha, położony pomiędzy jeziorem Charzykowskim a ulicą Jeziorną w sąsiedztwie plaży we wsi Charzykowy obręb Charzykowy gm. Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest teren usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **UT-UG**.

§ 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. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 5) litery z określeniem przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 6) 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 zasadniczej 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, tj. symbolami klas przeznaczenia terenu oddzielonymi myślnikiem, określającym rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa lokalnego.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6.1. **Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:** teren usług turystyki lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolami klas przeznaczenia terenu **UT-UG**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) usługi turystyczne w zakresie obsługi turystyki wodnej, usługi gastronomii, a także inne usługi 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) lokalizację posterunku WOPR,
 - c) przechowalnię, wypożyczalnię, a także warsztat naprawczy sprzętu wodnego,
 - d) remonty i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie,
 - e) rozbiorę istniejących budynków,
 - f) budowę wiat i urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - g) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - h) działalność usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 4**;
- 3) wyklucza się usługi hotelarskie w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zagospodarowanie terenu 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.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, w tym służące realizacji celów ochrony przyrody określonych w Planie Ochrony 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 z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 5) gospodarka odpadami powinna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 6) należy przestrzegać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 7) 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;
- 8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 9) 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.

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, parków kulturowych oraz stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,8;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: nie określa się;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy: 1,8;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynki do 11,0 m z wyłączeniem wieży widokowej, dla której ustala się wysokość do 15,0 m,
 - b) wiaty parterowe o wysokości do 6,0 m,
 - c) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty;

- 7) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: z uwagi na sąsiedztwo terenów publicznych z parkingami ogólnodostępnymi nie ustala się konieczności zapewnienia miejsc do parkowania;
- 8) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy Jeziornej, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 9) dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci od 35° do 52°;
- 10) krycie dachów gontem, dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie w kolorach naturalnej cegły lub brązowym - zakaz stosowania kolorów jaskrawo-czerwonych;
- 11) ograniczyć wykończenie elewacji budynków do cegły, drewna i tynku naturalnego w kolorze złamanej bieli - wyklucza się okładziny z tworzyw sztucznych oraz klinkier;
- 12) 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:

- a) terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych z uwagi na brak ich występowania,
 - b) krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa będącego w trakcie sporządzania;
- 2) zagospodarowanie terenu 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) należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia dla nieruchomości położonych w sąsiedztwie linii brzegu jeziora wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) realizacji funkcji mieszkaniowej,
 - b) stosowania materiałów odbijających światło;
- 3) należy uwzględnić strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi przylegająca do obszaru planu ulica Jeziorna, tj. droga gminna wewnętrzna, stanowiąca dojazd do drogi publicznej gminnej nr 239034G, tj. ulicy Turystycznej;

- 2) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem sieci infrastruktury technicznej stanowią sieci uzbrojenia terenu znajdujące się w przylegającej do obszaru planu ulicy Jeziornej;
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi gminnej wewnętrznej, tj. ulicy Jeziornej;
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 5) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 8) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
- 10) dopuszcza się budowę sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe lub inne).

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się.

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

Przepisy końcowe

§ 7. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi położonych na obszarze gminy Chojnice we wsiach: Angowice, Charzykowy, Chojniczki, Klawkowo, Krojanty, Lichnowy, Moszczenica, Niezychowice, Nowa Cerkiew, Ogorzeliny, Pawłowo, Pawłówko, Powalki, Silno i Swornegacie, uchwalonego uchwałą Nr XIV/223/2000 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 21 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 106 poz. 691 z dnia 15 listopada 2000 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy