

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
nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą
Nr Rady Gminy w Chojnicach z dnia**

Wstęp

Uchwałą Nr II/15/2024 z dnia 14 czerwca 2024 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nad jeziorem Charzykowskim w miejscowości Charzykowy gm. Chojnice.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto 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.

Na w/w obszarze obowiązuje miejscowy plan 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 którym teren objęty opracowaniem przeznaczony jest pod usługi turystyczne.

O zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki nr 157/5, który wnioskował o rozszerzenie funkcji turystycznej w stosunku do istniejącej.

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest uzupełnienie aktualnego przeznaczenia terenu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego o dodatkowe funkcje w celu dostosowania do zmienionych potrzeb w zakresie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

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 obszarze zabudowanego i zainwestowanego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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 zostanie 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.

I. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu w § 6 ust. 1, zasady ochrony kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2 w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tych terenów oraz dopuszczonych działań, a także zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

Ustalona linia zabudowy, parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego w § 6 ust. 2, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy w Chojnicach, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony i uchwalony, nie można zatem w planie uwzględnić jego wyników.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Obszar planu położony jest w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” i obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001. Należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z tego położenia.

Ustalono 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. 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. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem planu 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 2024 r. poz. 82).

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru planu nie występują obiekty zabytkowe, parki kulturowe, strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar opracowania położony jest w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią z głębokością wody powodziowej od 0,0 m do 0,5 m, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej.

Wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z wolą inwestora. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, 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. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu na cele zgodne z potrzebami inwestora, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo 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 konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 2025 r. do 2025 r. wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami inwestora, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniające zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej. Z uwagi na położenie bezpośrednio przy jeziorze Charzykowskim konieczne będzie uwzględnienie nakazów, zakazów i ograniczeń dla nieruchomości położonych w sąsiedztwie linii brzegu jeziora wynikające z przepisów odrębnych.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosku właściciela działki nr 157/5 i zainicjowana podjętą przez Radę Gminy w Chojnicach uchwałą Nr II/15/2024 z dnia 14 czerwca 2024 r.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostanie zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i opisane 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.

Wójt Gminy Chojnice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Chojnice ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, wyznaczając termin składania wniosków.

Właściciel działki nr 157/7 złożył wniosek o przeznaczenie terenu pod funkcję gastronomiczną i usługi turystyczne oraz handlowe, przystań celu publicznego, funkcję mieszkalną – mieszkanie bostana, pomosty, infrastrukturę towarzyszącą oraz rozszerzenie zakresu planu zagospodarowania o działkę nr 157/12 i działki sąsiednie w celu umożliwienia wykonania parkingu oraz drogi dojazdowej wg załączonej koncepcji.

W/w zakres znacznie wykracza poza granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawione na załączniku do uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania planu wobec czego ustalenia planu ograniczono wyłącznie do działek nr nr 157/5, nr 157/6 i 157/8. Nie dopuszczono funkcji mieszkaniowej z uwagi na przeznaczenie terenu, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Charzykowskiego i plaży, związane z ogólnodostępną obsługą ruchu turystycznego.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Chojnice każdy, kto zakwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, będzie mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi będą mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 4. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

W obszarze planu nie występują grunty rolne, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesem właściciela działki nr 157/5. Celem opracowania planu jest dostosowanie ustaleń planu do zmienionych aktualnych potrzeb.

17. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wyznaczony w planie teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej gminnej nr 239034G, (ulicy Turystycznej), przez drogę gminną wewnętrzną (ulicę Jeziorną), w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanej funkcji. Obszar objęty planem będzie obsługiwany przez systemy komunikacyjne oraz systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wniosek inwestora w części wydaje się uzasadniony i właściwie wpisuje się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, tendencje rozwojowe i potrzeby rozwoju gospodarczego, a także potrzeby finansowe gminy.

II. 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.**, stwierdzono, że znaczna ilość obecnie obowiązujących planów wraz ze zmianami zawierają uchybienia w świetle obowiązującego prawa. Ze względu na bardzo ogólny lub nieprecyzyjny charakter zapisów jak również ze względu na formę lub zapisy sprzeczne z obowiązującymi przepisami, najlepszym rozwiązaniem jest sporządzenie dla tych terenów nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Chojnice poprzez wzrost podatku w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.