Projekt

z dnia 12 listopada 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR XXVIII/.../2026
RADY GMINY W CHOJNICACH

z dnia 27 listopada 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń 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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr IX/151/2025 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, zmienioną uchwałą Nr XXIII/328/2026 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 7 sierpnia 2026 r.,

Rada Gminy uchwala,
co następuje:

§ 1. 1 Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej **we wsi Charzykowy gm. Chojnice – dot. działek nr 466/2 i nr 406/7** nie narusza ustaleń planu ogólnego Gminy Chojnice uchwalonego uchwałą Nr XXIV/336/2026 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 13 sierpnia 2026 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 20 sierpnia 2026 r. poz. 3320).

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice uchwalonego uchwałą nr XXXII/388/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 15 kwietnia 2013 r. poz. 1867) – dot. działek nr 466/2 i nr 406/7.

§ 2. W uchwale nr XXXII/388/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 15 kwietnia 2013 r. poz. 1867) w § 6 ust. 6:

1) w pkt 3 lit. a skreśla się wyrazy: „III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i";

2) pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) intensywność zabudowy:

a) maksymalna nadziemna: 0,988

b) minimalna nadziemna: nie określa się,

c) maksymalna: 1,05:”;

3) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) intensywność zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej:

a) maksymalna nadziemna: 0,5,

b) minimalna nadziemna: nie określa się,

c) maksymalna: 0,5;”..

§ 3. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w **§ 2**, obejmuje wyłącznie ustalenia tekstowe.

2. Ustalenia graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym zmianą pozostają bez zmian.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Chojnice.

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

Wnioskodawca:

Wójt Gminy Chojnice

/-/ dr inż. Zbigniew Szczepański

Przewodniczący Rady

Józef Kołak

Projekt uchwały odpowiada przepisom prawa, stąd nie wnoszę uwag.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXVIII/.../2026
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 27 listopada 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy, gm. Chojnice

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie zmiany miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Józef Kołak

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/.../2026
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 27 listopada 2026 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.)

Uzasadnienie

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

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice

Wstęp

Uchwałą Nr IX/151/2025 z dnia 9 kwietnia 2025 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą nr XXXII/388/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 15 kwietnia 2013 r. poz. 1867).

O zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki nr 466/2, który wnioskował o rezygnację z zapisu dotyczącego ilości kondygnacji na terenie 1 UT, US z pozostawieniem reszty parametrów bez zmian.

Planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu uchwalenia planu ogólnego stanowiła niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu polegającą na wykreśleniu z ustaleń obowiązującego planu wyrazów: „III kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i" z ustalenia dotyczącego wysokości zabudowy bez zmiany pozostałych zapisów, w tym dot. parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, a także bez zmiany rysunku planu.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast w art. 2 pkt 30 w/w ustawy zdefiniowano pojęcie „wysokości zabudowy" – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

W związku z powyższym zapis dot. wysokości budynku określający ilość kondygnacji nie jest elementem obligatoryjnym planu i można go pominąć. Wystarczające jest ustalenie wysokości w metrach.

Po uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem z 21 sierpnia 2025 r. znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.2.12.2025.PK.1. oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chojnicach pismem z 4 sierpnia 2025 r. znak: SNZ.9022.612.2025, odstąpiono od

przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku procedury sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z brakiem uzgodnienia projektu przez właściwy organ Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku, uchwałą Nr XXIII/328/2026 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 7 sierpnia 2026 r. zmieniono uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu poprzez wyłączenie z zakresu opracowania działki ewidencyjnej nr 406/1, stanowiącej tereny zieleni 2 ZP i komunikacji 3 K. W konsekwencji zakres sporządzanej zmiany objął wyłącznie działki nr 466/2 i nr 406/7 położone w terenie 1 UT, US.

W dniu 13 sierpnia 2026 r. Rada Gminy w Chojnicach podjęła uchwałę Nr XXIV/336/2026 w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Chojnice, która została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z 20 sierpnia 2026 r. pod poz. 3320 i weszła w życie 5 września 2026 r.

Zgodnie z art. 20. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Zgodnie z art. 20. ust. 3 w/w ustawy przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym, jeśli nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (art. 13f ust. 4 ustawy), rozumie się wyłącznie ustalenie w planie miejscowym:

a)przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,

b)sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:

-minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,

-maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Teren **1 UT, US**, obejmujący działki nr 466/2 i nr 406/7, leży w strefach planistycznych oznaczonych w planie ogólnym symbolami:

11SU, tj. w strefie usługowej (profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej), dla której ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 1.

784SJ, tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej), dla której ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 0,8.

W zmienianym planie miejscowym dla terenu 1 UT, US ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej jako 40%.

Natomiast intensywność zabudowy była ustalona w wysokości 1,05, w tym dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej w wysokości 0,5. W celu doprowadzenia do zgodności z ustaleniami planu ogólnego konieczne było wprowadzenie dodatkowo maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w wysokości 0,988 dla całego terenu i w wysokości 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej. Strefa 784SJ zajmuje powierzchnię 0,1065 ha, co stanowi 6% powierzchni terenu 1 UT, US (łączna powierzchnia działek nr 466/2 i nr 406/7 to 1,8064 ha). Pozostała część terenu 1 UT, US leży w strefie 11SU i zajmuje powierzchnię 1,6999 ha, co stanowi 94% powierzchni całego terenu.

Wysokość wskaźnika 0,988 wynika z proporcjonalnego przeliczenia wskaźników ustalonych w planie ogólnym dla obu stref, tj.: 0,06 x 0,8 + 0,94 x 1,0 = 0,988.

W związku z powyższym ustalenia zmiany planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego.

Przedmiotowa zmiana nie spowodowała konieczności modyfikacji przeznaczenia terenów, granic terenów ani innych ustaleń określonych na rysunku planu. W związku z powyższym rysunek planu w zakresie objętym zmianą pozostawiono bez zmian. Przyjęcie uchwały umożliwi dostosowanie ustaleń tekstowych miejscowego planu do zamierzonego sposobu zagospodarowania terenu przy jednoczesnym zachowaniu pozostałych ustaleń obowiązującego planu.

Do czasu uchwalenia planu ogólnego planowane przedsięwzięcie było zgodne z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w „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., gdyż przedmiotowy teren leżał w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, w tym obszaru zabudowanego i zainwestowanego z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej zgodnie z w/w ustawą projekt zmiany planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4**

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

Wymagania te uwzględniono w obowiązującym planie miejscowym określając przeznaczenie terenów w § 6 ust. 1, zasady ochrony kształtowania ładu 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. 6.

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 w obowiązującym planie miejscowym są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6.

W obszarze obowiązującego planu ustalono poziom posadowienia parteru nowej zabudowy - max. 0,45 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu przyziemia, maksymalną wysokość budynków usługowych, mieszkalnych lub mieszkalno – pensjonatowych, także usługowo – mieszkalnych lub usługowo – mieszkalno – pensjonatowych do 12,0 m (po wprowadzeniu zmiany i wykreśleniu ilości kondygnacji), a obiektów towarzyszących do 8,0 m (parter z dopuszczeniem poddasza użytkowego). Dopuszczono ściankę kolankową poddasza do 1,2 m, podpiwniczenie, o ile pozwolą na to warunki gruntowo – wodne, dachy z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o jednakowym kącie nachylenia tych połaci od 20° do 50° lub płaskie, a na obiektach towarzyszących, przybudowanych do innych budynków, jednospadowe z połaciami o kącie nachylenia od 20° do 50°.

Ustalono także intensywność zabudowy do 1,05, w tym zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej do 0,5 oraz nakaz pozostawienia co najmniej 40% powierzchni terenu biologicznie czynnej, a zabudowa nie może przekroczyć 35% jego powierzchni terenu, w tym zabudowa mieszkaniowa lub mieszkalno – pensjonatowa nie może przekroczyć 17% jego powierzchni. W wyniku zmiany ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy w wysokości 0,988 i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno – pensjonatowej w wysokości 0,5.

Dopuszczono pokrycie dachów dachówką ceramiczną ewentualnie materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły lub brązowym – matowym.

Przyjęte parametry i wskaźniki pozwalają na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem.

Planowana zabudowa musi być projektowana w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie w krajobraz i otaczającą zabudowę m. in. poprzez dbałość o detal architektoniczny – w przypadku elewacji budynków zalecono stosowanie naturalnych materiałów wykończeniowych, jak np. kamień czy drewno. Zabudowa nie może cechować się agresywną formą i kolorystyką.

W dniu 28 lipca 2025 r. Sejmik Województwa Pomorskiego podjął uchwałę nr 190/XVII/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego, który wszedł w życie z dniem 1 października 2025 r. W ramach prac nad audytem krajobrazowym zidentyfikowano w granicach województwa pomorskiego 1793 jednostki krajobrazowe, z czego 152 krajobrazy uznano za krajobrazy priorytetowe. Przedmiotowy obszar nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, ale znajduje się w granicach form ochrony, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. Zaborskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” i obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie w obowiązującym planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 ust. 3, oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10. Należy uwzględnić nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Zaborskiego Parku Krajobrazowego, otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” i obszaru Natura 2000 „Wielki Sandr Brdy” PLB 220001.

Zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności usługowej musi być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami - dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów. Projektowane

użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego, zwłaszcza Jeziora Charzykowskiego. Przy realizacji i użytkowaniu planowanego zagospodarowania terenu należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć negatywny wpływ na środowisko. Zabroniono 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. Zabroniono też prowadzenia prac niwelacyjnych mogących trwale zniekształcić rzeźbę terenu.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren położony w granicach obowiązującego planu miejscowego 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 z późn. zm.).

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

W granicach obszaru, którego dotyczy zmiana planu miejscowego 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 w obowiązującym planie poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10. Przedmiotowy obszar 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.

Teren przeznaczony pod zabudowę, tj. usług turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreacji 1 UT, US nie jest położony w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnej kanalizacji sanitarnej. Wymagania osób niepełnosprawnych są spełniane w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, była przedmiotem opracowanej prognozy oddziaływania na środowisko w trakcie procedury sporządzania obowiązującego miejscowego planu.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie zmiany planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z wolą inwestora, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczpospolitej 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 6 października 2026 r. do 3 listopada 2026 r. nie wpłynęły żadne uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. Nie było potrzeby ustalania w obowiązującym planie wymagań w w/w zakresie, a projekt obowiązującego planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

Celem zmiany obowiązującego planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami inwestora, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione w obowiązującym planie poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania trenu zapewniające zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

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 powiatowej oraz od strony Jeziora Charzykowskiego.

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

Obowiązujący plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10, nie ograniczając rozwiązań w zakresie systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych.

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 zmiany planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosku właściciela działki nr 466/2 i zainicjowana podjętą przez Radę Gminy w Chojnicach uchwałą Nr IX/151/2025 z dnia 9 kwietnia 2025 r., która została zmieniona uchwałą Nr XXIII/328/2026 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 7 sierpnia 2026 r.

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

Wójt Gminy Chojnice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił 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 zmiany planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na stronie internetowej BIP, w dniach od 6 października 2026 r. do 3 listopada 2026 r. zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. Każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi 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. W okresie konsultacji społecznych nie wniesiono żadnych uwag.

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

Obowiązujący plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 10 pkt 3. Ustalono zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

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

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodziła konieczność wprowadzania ustaleń w obowiązującym 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 466/2. Celem opracowania planu jest dostosowanie ustaleń obowiązującego 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 powiązanymi 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.

Obszar położony w granicach obowiązującego planu ma zapewniony dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 2624G (ulicy Długiej), w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

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., miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi turystyki i sportu z funkcją hotelową oraz rekreację, zieleń i komunikację działek nr 406/1, nr 466/2 i nr 406/7 nad Jeziorem Charzykowskim przy ulicy Długiej we wsi Charzykowy gm. Chojnice, uchwalony uchwałą nr XXXII/388/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 15 kwietnia 2013 r. poz. 1867), został ujęty w zestawieniu obowiązujących planów miejscowych.

W związku z powyższym opracowanie niewielkiej zmiany 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.

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.