

UCHWAŁA NR II/20/18
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 17 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945), Uchwały Nr VIII/86/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Chojnice uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12 lutego 2018 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** lub **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym przeznaczeniu, posiadający symbol terenu i przypisanymi do niego ustaleniami;
- 4) **symbolu terenu** - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować budynków oraz obiektów kubaturowych, przy czym poza tą linię mogą wystawać na odległość do 1,5 m w szczególności takie elementy budynku jak: pilastry wykonane dla celów estetycznych, schody zewnętrzne, zewnętrzne rampy i pochylnie, zadaszenia, markizy, poziome osłony przeciwsłoneczne, wysunięte części dachu, okapy, gzymsy, balkony;

- 6) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami prawa, będących zarówno skutkiem wykonywanej działalności, jak i wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z działalnością;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi, w tym usługi handlu, których uciążliwość nie obejmuje pomieszczeń mieszkalnych, ani części nieruchomości, przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;
- 9) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci powyżej 12°;
- 10) **makroniwelacji** - należy przez to rozumieć zmianę naturalnego ukształtowania terenu o wysokość względną większą niż 1 m, przy czym nie uważa się za makroniwelację wkopanie w stok jednej kondygnacji budynku wolno stojącego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) M/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) KDW - tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki i ich części zaliczane do kubatury mogą być wznoszone wyłącznie w obrębie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym ustala się, że odległość linii zabudowy powinna wynosić:
 - a) 4,0 m od linii rozgraniczających tereny KDW,
 - b) 8,0 m od ul. Żeromskiego;
- 2) nowe lokalizacje budynków wymagają uwzględnienia położenia w sąsiedztwie istniejących budynków i innych obiektów budowlanych na sąsiednich działkach budowlanych w celu uniknięcia rażących kontrastów w przestrzeni, a zarazem zbytnej monotonii architektury.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:
 - a) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:
 - powodujących zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - wymagających lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - b) przebudowa obiektów istniejących jest dopuszczalna pod warunkiem usunięcia istniejących źródeł przekroczenia standardów w jakości środowiska lub ograniczenia ich oddziaływania do granic przynależnej działki;
- 3) obowiązuje wyznaczenie miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie tych odpadów;

- 4) postuluje się wprowadzanie szpalerów zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 5) wprowadza się zakaz makroniwelacji i wznoszenia murów oporowych na działkach przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową i usługową.

§ 6. Zasady kształtowania krajobrazu - nie występuje potrzeba określenia.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - tereny 1KDW, 2M/U, 3KDW, 4KDW znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej panoramy i ekspozycji sylwety miasta historycznego.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym planem nie znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów, obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - nie występuje potrzeba określenia.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu;
- 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki 450 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 120°.

§ 12. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określenia.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych dróg oznaczonych na rysunku symbolami KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
- 3) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, do czasu wykonania wodociągu;
- 6) odprowadzanie ścieków poprzez kanalizację do oczyszczalni ścieków;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu wykonania kanalizacji;
- 8) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) z terenów 1KDW, 3KDW, 4KDW dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia;
- 11) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej lub indywidualnych źródeł;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnych lub lokalnych kotłowni,

- b) dopuszcza się kominki i piece kominkowe jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych,
 - c) zaleca się stosowanie ogrzewania gazowego, olejowego, elektrycznego oraz źródeł czystej energii w szczególności: pompy ciepłe, kolektory słoneczne itp.,
 - d) infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających dróg zaleca się wykonywać jako podziemną;
- 13) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia.

§ 15. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy określono dla poszczególnych terenów w rozdziale 3.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **2M/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, przy czym zabudowę usługową dopuszcza się wyłącznie na działkach stycznych do ul. Żeromskiego;
- 2) Dopuszcza się - budynki gospodarcze i garaże;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów:
 - a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,0 - 1,1 działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków nie może przekroczyć 10,0 m licząc od najniższej rzędnej terenu na obrysie rzutu budynku do kalenicy,
 - e) wysokość zabudowy gospodarczej lub garażowej nie więcej niż 7,0 m,
 - f) geometria dachu - główne połączenie w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połączeń od 25° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - g) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny w granicach nieruchomości,
 - 1 stanowisko na każde 25,0m² powierzchni usługowej przy czym do obliczeń ilości miejsc postojowych nie bierze się powierzchni magazynowej, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na lokal usługowy, w granicach nieruchomości,
 - h) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 - 15,
 - 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
 - i) miejsca postojowe realizować jako utwardzone,
 - j) do obliczeń ilości koniecznych miejsc postojowych nie zalicza się możliwości parkowania na drodze lub miejsca w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
 - k) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - l) na działkach o kształcie czworokąta dłuższa kalenica dachu budynku, w przypadku układu dwuspadowego, powinna być skierowana równoległe do najdłuższego boku działki,
 - m) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy nieruchomości,

- n) pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach zieleni, czerwieni, żółci i szarości oraz w kolorach pochodnych, przy czym kolorystyka nie dotyczy instalacji do pozyskania energii słonecznej,
 - o) zakazuje się stosowania agresywnej kolorystyki elewacji i intensywnych kolorów;
- 4) Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 30%.

§ 17. Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW**, **3KDW**, **4KDW**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów - tereny dróg wewnętrznych;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ustala się nieograniczony dostęp dla realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej;
- 3) Stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 19. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach, uchwalonym Uchwałą Nr XXXVII/397/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r. poz. 4167), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach

Załącznik nr 1 do uchwały Nr II/20/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 17 grudnia 2018 r.

Organ sporządzający: Burmistrz Miasta Chojnice

Skala 1 : 1000 - 1 cm : 10 metrów

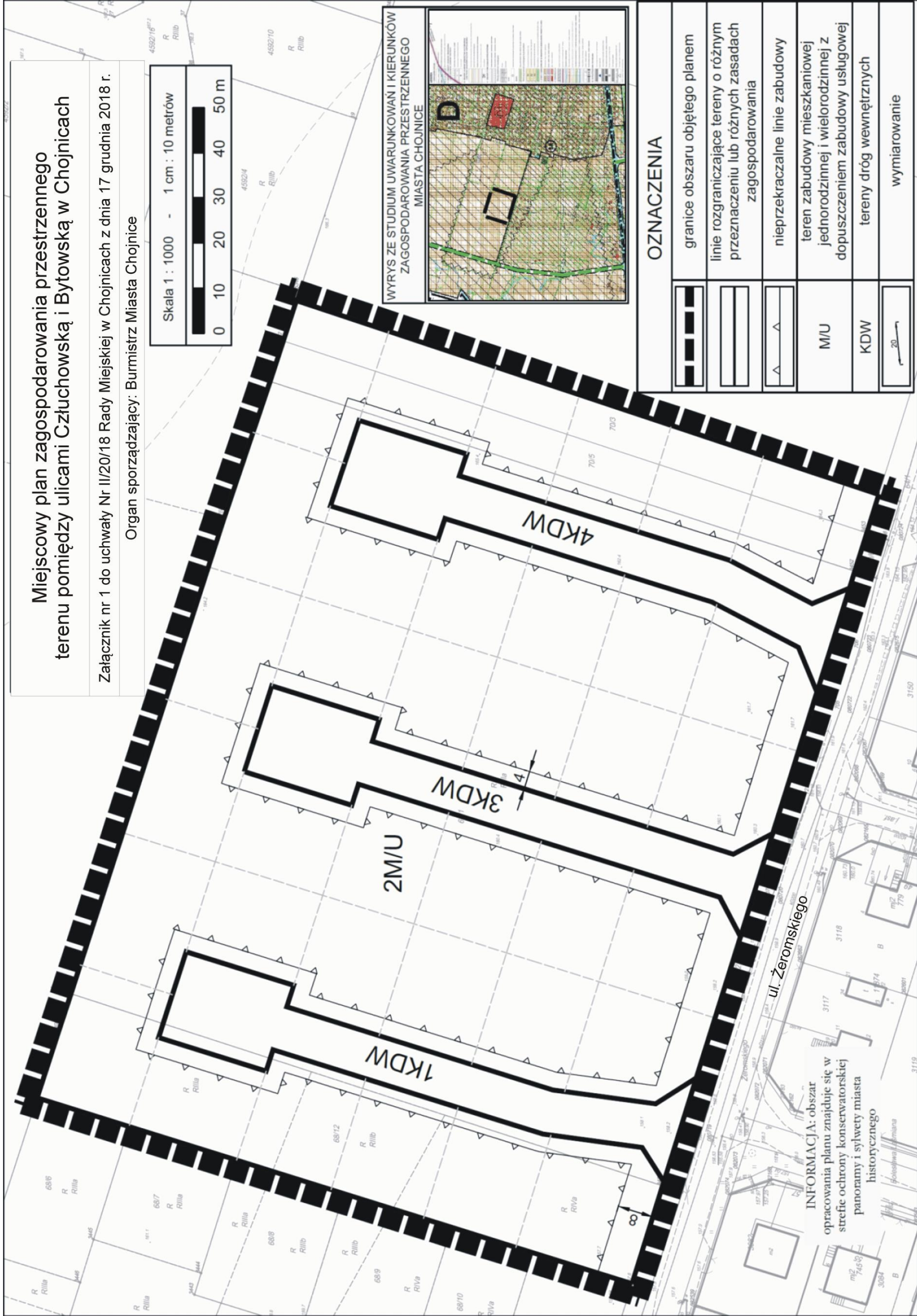


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA CHOJNICE



OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
M/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
	wymiarowanie



INFORMACJA: obszar opracowania planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej panoramy i sylwetki miasta historycznego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/20/18
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 17 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) Burmistrz Miasta Chojnice rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) Burmistrz Miasta Chojnice przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Na podstawie art. 20 ust. 1 ww. ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od dnia 5 października 2018 r. do dnia 6 listopada 2018 r. oraz w nieprzekraczalnym terminie do dnia 20 listopada 2018 r., w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnicach, Stary Rynek 1 wniesiono 3 uwagi, które zostały uwzględnione w rozstrzygnięciu Burmistrza.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1:

1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;

3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 2077 oraz z 2018r. poz. 62, 1000, 1366, 1669 i poz. 1693), przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1152 i 1629), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno - prawne.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 755, 650, 685, 1000, 1356, 1629 i 1637).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

1) dochody własne;

2) dotacje;

3) pożyczki preferencyjne;

4) fundusze Unii Europejskiej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15 ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji	
~	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu, utrzymaniem zieleni w stosunku do terenów sąsiednich o odmiennej funkcji.
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	Obszar opracowania planu nie posiada szczególnych walorów przyrodniczych i nie jest objęty powierzchniową ochroną, z mocy ustawy o ochronie przyrody. Od wschodu i południa plan sąsiaduje z intensywnie zainwestowanymi terenami miasta, od północy i zachodu znajdują się pola uprawne które powoli zmieniają charakter z rolniczego na zurbanizowany miejski w związku z obowiązującym na tym terenie planu miejscowego z przeznaczeniem pod budownictwo.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	W planie ustalono zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, a także odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej; segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami. Plan ustala zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Drzewa w projektowanej funkcji terenu będą podnosić atrakcyjność terenu, stanowią powierzchnię biologicznie czynną oraz polepszają warunki bytowe poprzez rzucanie cienia. W obszarze opracowanie nie występują obiekty związane z gospodarką wodną, jak również nie występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych.
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W obrębie analizowanego Planu nie stwierdzono występowania elementów kultury materialnej objętej ochroną konserwatorską, bądź kwalifikujących się do niej.
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	W granicach opracowanie nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów, które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.

Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, niezagospodarowane (naturalne) elementy terenu. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie - w granicach administracyjnych miasta w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych o dużej intensywności z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura - sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Teren wolny od zabudowy - możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.
Prawo własności	Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność: - Gminy Miejskiej Chojnice; - prywatną osoby fizycznej. Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie.
Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
Potrzeby interesu publicznego	Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje teren wolny od zabudowy – teren użytkowany obecnie jako pole uprawne. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu określenie parametrów zabudowy spójnych dla danego obszaru. W granicach opisanego terenu planuje się funkcje zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i infrastruktury technicznej. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego służyć będzie uporządkowaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Z uwagi na położenie obszaru opracowania planu miejscowego w terenach zurbanizowanych (miasto Chojnice) nie wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania bądź też w samym terenie opracowania.
Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945). Dnia 03 sierpnia 2015 r. ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej miasta Chojnice i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Chojnicach obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Człuchowską i Bytowską w Chojnicach wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnicach,

		w terminie do dnia 24 sierpnia 2015 r. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w odpowiednią ilość i jakość wody z sieci wodociągowej.
Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.
Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Sposób zagospodarowania terenu układu komunikacyjnego został wyznaczony w oparciu o istniejące drogi publiczne z odpowiednim ich ukształtowaniem i kategoryzacją. Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.
	Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.	Planowana zabudowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Żeromskiego, na której zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej.
	Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Z uwagi na charakter inwestycji w planie miejscowym wprowadza się ustalenia i wymagania dążące do ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez realizację drogi wewnętrznej w nawierzchni utwardzonej o przekroju jednoprzestrzennym. Rozwiązanie to ma przyczynić się do spowolnienia ruchu samochodów oraz ułatwić przemieszczanie się rowerzystów i pieszych.
	Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) 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 (Dz.U. Nr 166, poz. 1612;	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej (miasto Chojnice), w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. Nr 166, poz. 1612; z 2005r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018r. poz. 1669).

		z 2005r. Nr 17, poz. 141 oraz z 2018r. poz. 1669), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945)	Pkt 2	Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta Chojnice w 2018 r. zgodnie z art. 32, ust 2, Burmistrz Miasta Chojnice przekazał Radzie Miejskiej w Chojnicach wyniki analizy. Rada Miejska w Chojnicach podjęła Uchwałę Nr XLVIII/571/18 z dnia 1 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów miasta Chojnice. Teren opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego który został uznany za aktualny. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zakłada konieczność opracowania zmian w planach obowiązujących sukcesywnie w miarę składania wniosków i oceny ich pilności, społecznego lub ekonomicznego znaczenia ale nie powodujących istotnych korekt w zakresie ustalonych funkcji. Uznaje się, iż zmiana planu miejscowego jest zgodna z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Chojnice.	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

Przewodniczący Rady Miejskiej

Antoni Szlanga