

UCHWAŁA NR II/21/18
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 17 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach.

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 2018 r. poz. 1945) 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 2018r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) w związku z Uchwałą Nr XLII/487/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/458/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12 lutego 2018 r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach, 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 położony we wschodniej części miasta Chojnice u zbiegu ulic Żwirki i Wigury i Subisława.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MU**;
- 2) teren zabudowy garażowej, oznaczony literami **KG**;
- 3) teren zieleni i usług sportu, oznaczony na rysunku planu literami **Z, US**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczony na rysunku planu literą **W**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**.

§ 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. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;

- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej 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) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **symbolem** składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę, garaż lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, sanitarnymi, magazynowymi, technicznymi, socjalnymi i gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć działalność usługową, w tym handlową, związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb klientów, nie zaś bezpośrednie wytwarzanie dóbr materialnych;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy garażowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KG**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren zieleni i usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 Z, US**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) teren infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 W**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - b) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zielen towarzyszącą;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania blaszanych obiektów towarzyszących.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 7) kształtować zieleń z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych w obszarze planu;
- 8) uwzględnić ochronę gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a także dopuszczenie odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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, 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, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:** w obszarze planu nie ogranicza się wysokości budowli, o ile z zasad ustalonych w **Rozdziale 3** dla poszczególnych terenów nie wynika inaczej, a 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:** nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie ma potrzeby ustalania.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną gminną, tj. ulicę Subisława, i drogę publiczną powiatową, tj. ulicę Żwirki i Wigury - przylegające do obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gminnej kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne) lub z rozbudowanej sieci ciepłowniczej.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla wszystkich terenów w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczególne – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu: 1 MU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkalno - usługowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:
 - 1) budowę wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych;
 - 2) budowę obiektów towarzyszących wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
 - 3) działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
 - 4) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów;
 - 5) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,8;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do 12,0 m,

b) obiekty towarzyszące o wysokości do 7,0 m;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 2 lub garaże dla samochodów użytkowników stałych i co najmniej 1 lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,

b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 1 na 3 osoby zatrudnione i nie mniej niż 2 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej,

c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;

6) nie ustala się maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy;

7) dopuszcza się podpiwniczenia;

8) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu ulicy Subisława, tj. drogi publicznej gminnej.

5. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,4 ha.

§ 8. Karta terenu 2 KG.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy garażowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:

1) budowę garaży;

2) remonty, przebudowę i rozbiórkę istniejących budynków;

3) lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) intensywność zabudowy od 0 do 1,0;

2) powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość budynków do 3,0 m;

5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;

6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linią zabudowy w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających terenu z uwzględnieniem linii zabudowy istniejących budynków, tak jak wrysowano na rysunku planu;

7) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przylegających do obszaru planu ulic Żwirki i Wigury i Subisława, tj. dróg publicznych powiatowej i gminnej.

§ 9. Karta terenu 3 Z, US.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni i usług sportu.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:

1) zielen od niskiej do wysokiej;

- 2) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane z kulturą fizyczną, tj. sportem i rekreacją np. boiska sportowe;
- 3) place zabaw;
- 4) budowę obiektów towarzyszących.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 30%;
- 4) wysokość obiektów towarzyszących do 7,0 m;
- 5) nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania, gdyż nie przewiduje się miejsc postojowych dla pojazdów;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej terenu, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy dowolne.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej **5 KDW** lub bezpośrednio z przylegającej do obszaru planu ulicy Żwirki i Wigury, tj. drogi publicznej powiatowej.

§ 10. Karta terenu 4 W.

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - wodociągów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: dopuszcza się budowę i przebudowę urządzeń wodociągowych wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 3,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy;
- 6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu;
- 7) dach płaski.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi wewnętrznej **5 KDW**.

§ 11. Karta terenu 5 KDW.

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej 6,0 m, tak jak oznaczono na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się budowę drogi wewnętrznej, o której mowa w **pkt 1**, w postaci ciągu pieszo – jezdnego.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązanie komunikacyjne z przylegającą do obszaru planu ulicą Żwirki i Wigury, tj. drogą publiczną powiatową.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług przy ulicach Gdańskiej, Kasztanowej, Towarowej, Drzymały, Subisława i Łanowej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/436/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 29 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 78, poz. 1385 z dnia 31 maja 2010 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

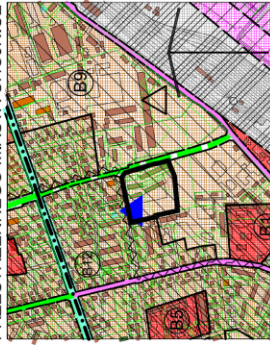
Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

MIASTO CHOJNICE

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULIC ŻWIRKI I WIGURY I SUBISŁAWA
 RYSUNEK PLANU
 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNICE



LEGENDA:
 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

I. OZNACZENIA OGÓLNE

Granica oddzielająca jednostki strukturalne - Działki A,B,C,D,E,F,G,H

III. OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Granica strefy ochrony ekspozycji sylwety miasta

IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - ścisłe określone

Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - orientacyjne

Obszary działalności inwestycyjnej

istniejące

projektowane

w tym:

A1

Oznaczenie terenu rezerwowanego lub wyznaczonego na cel wskazany w zakresie studium

V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

produkcji, składów i usług - istniejące / projektowane

usług - istniejące / projektowane

VI. KOMUNIKACJA

istniejące tereny kolejowe i komunikacji publicznej

Droga główna ruchu przyspieszonego "GP" - istniejąca

Droga główna z trasami rowerowymi

Istniejące drogi powiatowe priorytetowe z możliwością zmiany klasyfikacji - zbiorcze "Z" / lokalne "L"

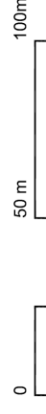
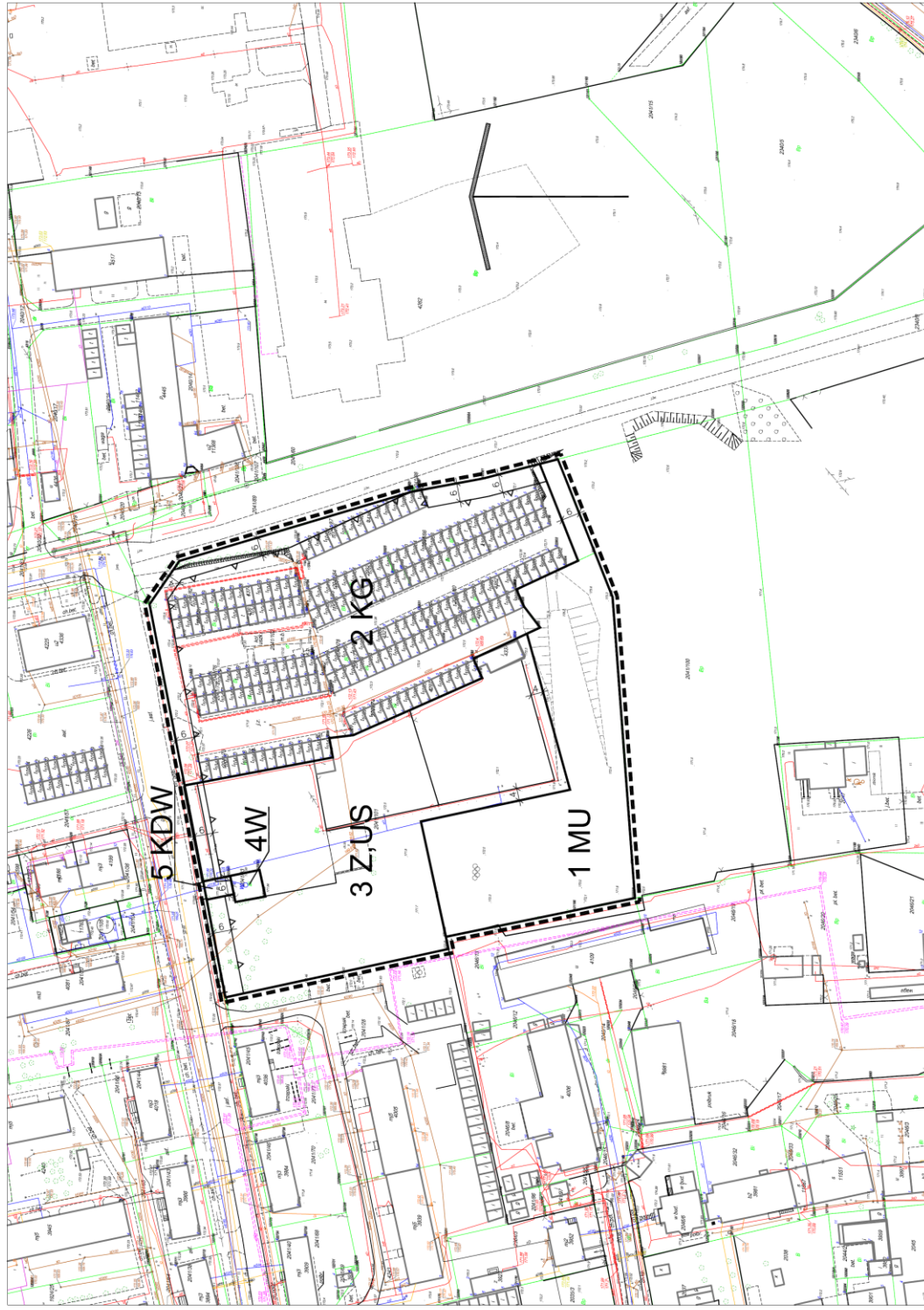
Drogi lokalne priorytetowe zbiorcze "Z" z możliwością zmiany kategorii - istniejące / projektowane

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Główne ujęcia wody

Wznoszące maszty i wieże radiotelekomunikacyjne

UWAGA: określenie "usługi" oznacza także handel



LEGENDA:

--- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

MU TEREN ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ

KG TEREN ZABUDOWY GARAŻOWEJ

Z,US TEREN ZIELENI I USŁUG SPORTU

W TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW

KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

--- WYMIAROWANIE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr II/21/18
 Rady Miejskiej w Chojnicach
 z dnia 17 grudnia 2018 r.

PROJEKTANT: Marzena Osuch
 ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/21/18
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 17 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach.**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 października 2018 r. do 21 listopada 2018 r. (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 04 grudnia 2018 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/21/18
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 17 grudnia 2018 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic Żwirki i Wigury i Subisława 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 zachodu i północy plan sąsiaduje z zainwestowanymi terenami miasta, od południa i wschodu znajdują się tereny w części niezagospodarowane, które powoli zmieniają się na zurbanizowane, w związku z obowiązującym na tym terenie planu miejscowego z przeznaczeniem pod budownictwo i usługi.
		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 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 obecnie użytkowany jest jako teren zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji oraz jako teren zabudowy usługowej i komunikacyjnej. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu określenie parametrów zabudowy spójnych dla danego obszaru. W granicach opisanego terenu planuje się funkcje zabudowy mieszkaniowo - usługowej, garażowej, zieleni i usług sportu, infrastruktury technicznej – wodociągów oraz komunikacji. 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 2018 r. poz. 1945). Dnia 18 października 2018 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 w rejonie ulic

		<p>Żwirki i Wigury i Subisława w Chojnicach wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnicach, w terminie do dnia 04 grudnia 2018 r.</p> <p>Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.</p>
	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 Żwirki i Wigury i Subisława, w rejonie 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	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 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141).

		<p>miejsowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>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</p>	
<p>Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945)</p>	Pkt 2	<p>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 2014 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.</p> <p>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.</p> <p>Uznaje się, iż zmiana planu miejscowego jest zgodna z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Chojnice.</p>	
	Pkt 3	<p>Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>	

Przewodniczący Rady Miejskiej

Antoni Szlanga