

UCHWAŁA NR IV/58/19
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 25 lutego 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej w Chojnicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) w związku z Uchwałą Nr XXVII/313/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 19 grudnia 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej w Chojnicach, zmienionej Uchwałą Nr XXXI/358/17 z dnia 28 kwietnia 2017r., po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonego Uchwałą Nr XLII/485/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12 lutego 2018r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej 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, po północno - zachodniej stronie ulicy Ustronnej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literą **Z**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**;
- 5) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu literami **KDX**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 7) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;
- 8) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**.

§ 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) strefa ograniczonego użytkowania wzdłuż linii WN – 110 kV;
- 4) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 5) strefa ochronna wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji;
- 6) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) wymiarowanie.

6. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne: orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – propozycja podziału na działki.

§ 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, przy czym dla terenów komunikacji (przejść pieszych, dróg wewnętrznych, dróg publicznych dojazdowych i lokalnej) ustalono odrębną numerację poprzedzoną cyfrą „0” oddzieloną kropką od kolejnego numeru terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, 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) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU, 5 MU, 6 MU, 7 MU, 8 MU i 9 MU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **10 U i 11 U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **12 Z**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **13 K**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;

- 5) tereny przejść pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.1 KDX** i **0.2 KDX**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.3 KDW**, **0.4 KDW**, **0.5 KDW**, **0.6 KDW** i **0.7 KDW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 12;
- 7) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.8 KDD** i **0.9 KDD**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 13;
- 8) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.10 KDL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 14.

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) podpiwniczenie, o ile pozwolą na to warunki gruntowo - wodne,
 - d) zielen towarzyszącą;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania blaszanych: garaży, budynków gospodarczych i wiat.

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 zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji, 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 zielen z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych w obszarze planu oraz odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia atmosfery;

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:**

1) obowiązują zasady ustalone w:

a) § 13 ust. 3 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 7,

b) § 14 ust. 3 uchwały dla terenu wymienionego w ust. 1 pkt 8;

2) nie ustala się dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1–6 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:**

1) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 4 uchwały dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1;

2) nie ma potrzeby ustalania dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2-8.

10. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN 110 kV, w odległości 11,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której obowiązują ustalenia określone w **pkt 3**;

2) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązują ustalenia określone w **pkt 3**;

3) w obrębie stref, o których mowa w **pkt 1 i 2** obowiązują:

a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę,

b) zakaz sadzenia drzew,

c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami z zakazem budowy budynków mieszkalnych;

- 4) strefy, o których mowa w **pkt 1 i 2** ulegają likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych;
- 5) wyznacza się strefę ochronną wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji szerokości po 5,0 m od osi trasy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której prowadzenie robót budowlanych i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać warunki realizacji związane z jej przebiegiem zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 6) w obszarze planu ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów, 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 drogi publiczne gminne, tj. ulicę Ustronną, przylegającą do obszaru planu, oraz ulicę Kolejową, której fragmenty istniejący i projektowany znalazły się w obszarze planu, stanowiącej przedłużenie ulicy Przemysłowej od ulicy Tucholskiej w kierunku ulicy Gdańskiej;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków projektowanej na terenie **13 K** lub innych, zlokalizowanych poza obszarem planu, a także indywidualnych przepompowni ścieków lokalizowanych w obszarze planu;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub docelowo do kanalizacji deszczowej, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie projektowanych odbiorców zlokalizowanych na terenach oznaczonych literami **MU** z istniejących i projektowanych w sąsiedztwie obszaru planu stacji transformatorowych,
 - b) zasilanie projektowanych obiektów zlokalizowanych na terenach oznaczonych literami **U**, w zależności od zapotrzebowanej mocy przyłączeniowej, z istniejących i projektowanych w sąsiedztwie obszaru planu stacji transformatorowych lub z projektowanych stacji abonenckich, zasilanych abonenckimi liniami średniego napięcia z projektowanych złączy kablowych SN, które należy sytuować w terenach dróg publicznych, bądź na terenach ogólnodostępnych z możliwością dojazdu z dróg publicznych,
 - c) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość lokalizowania dodatkowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich) z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - d) linie kablowe niskiego napięcia dla zasilania zabudowy prowadzić poprzez złącza kablowe lub kablowo - pomiarowe zabudowane w linii ogrodzenia działek, z dostępem do drogi, lub przy ścianach budynków usługowych na terenach nieogrodzonych,
 - e) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy układać w istniejących i projektowanych drogach oraz w terenach ogólnodostępnych - dopuszcza się realizację uzbrojenia elektroenergetycznego w drogach wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) alternatywnie złącza należy zabudować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z których należy wyprowadzić zalicznikowe linie niskiego napięcia do poszczególnych projektowanych budynków,
 - g) dopuszcza się możliwość skablowania napowietrznych linii średniego napięcia, przebiegających w obszarze planu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 7) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne) lub z rozbudowanej sieci ciepłowniczej - dopuszcza się kominki i piece kominkowe na drewno jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych.

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 szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU, 5 MU, 6 MU, 7 MU, 8 MU i 9 MU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkalno - usługowej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) na terenach **1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU, 5 MU, 6 MU, 7 MU, 8 MU** dopuszcza się:
 - a) budowę budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych wolno stojących,
 - b) budowę budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków,
 - c) budowę max. 2 wiat wolno stojących lub dobudowanych do innych budynków na jednej działce budowlanej,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków, o których mowa w **lit. b**, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - e) działalność usługową spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 1-2**,
 - f) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów,
 - g) wydzielenie dojazdów i dojazdów dla obsługi obiektów;
 - 2) teren **9 MU** przeznaczona się na poprawę warunków zagospodarowania przylegającej do obszaru planu działki zabudowy mieszkalno – usługowej.
3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - 1) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,2;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe 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 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,
 - b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonej 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) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległościach 4,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczających dróg, przejść pieszych i terenu infrastruktury technicznej;
- 7) dachy na budynkach:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 30° do 45°,
 - b) gospodarczych, garażach i wiatach dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, a na usytuowanych bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,05 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 4) parametry określone w **pkt 1 - 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

5. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenie 9 MU ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych wydzielonych w obszarze planu, a także z publicznych dojazdowych przylegających do obszaru planu.

7. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** 0,05 ha.

§ 8. Karta terenów: 10 U i 11 U.

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

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

- 1) budowę budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) działalność usługową spełniającą wymogi określone w § 6 ust. 3 pkt 1-2;
- 3) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie, a także rozbiórkę istniejących budynków;
- 4) urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów;
- 5) wydzielenie dojazdów i dojsć dla obsługi obiektów.

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

- 1) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,5;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków do 15,0 m, wiat do 7,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 4 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 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,

- b) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach 4,0 m, 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczających, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego z wykluczeniem dachu mansardowego.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej - do czasu rozbiórki lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu dopuszcza się pozostawienie budynku mieszkalnego na terenie **10 U** z dopuszczeniem remontu i przebudowy.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lokalnej wydzielonej w obszarze planu, a także z publicznych dojazdowych przylegających do obszaru planu.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,2 ha.

§ 9. Karta terenu 12 Z.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się budowę:

- 1) placów zabaw dla dzieci;
- 2) boisk sportowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej wydzielonej w obszarze planu, a także z publicznych dojazdowych przylegających do obszaru planu.

§ 10. Karta terenu 13 K.

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się budowę przepompowni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0 do 0,5;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni terenu;
- 4) wysokość budynku 5,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określenia;
- 6) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi;
- 7) dach płaski.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej przylegającej do obszaru planu.

§ 11. Karta terenów: 0.1 KDX i 0.2 KDX.

1. Przeznaczenie terenu: teren przejścia pieszego.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – ustala się szerokości przejść pieszych zgodne z rysunkiem planu, tj.:

- 1) **0.1 KDX** - 4,0 m;
- 2) **0.2 KDX** - min. 4,0 m.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne piesze przejść pieszych z drogami wewnętrzną, wydzieloną w obszarze planu, a także publicznymi dojazdowymi przylegającymi do obszaru planu.

§ 12. Karta terenów: 0.3 KDW, 0.4 KDW, 0.5 KDW, 0.6 KDW i 0.7 KDW.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokości dróg wewnętrznych zgodne z rysunkiem planu, tj.:
 - a) **0.3 KDW** i **0.6 KDW** - 10,0 m,
 - b) **0.4 KDW** i **0.5 KDW** - 12,0 m,
 - c) **0.7 KDW** - 10,0 m i 13,0 m, zakończona placem do zawracania o wym. 20,0 m x 20,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych jako ciągów pieszo – jezdnych.

3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z drogami publicznymi dojazdowymi przylegającymi do obszaru planu.

§ 13. Karta terenów: 0.8 KDD i 0.9 KDD.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:** na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami **0.8 KDD** i **0.9 KDD**, stanowiących fragmenty ulicy Ustronnej w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną lokalną **0.10 KDL**, dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) tereny dróg publicznych dojazdowych **0.8 KDD** i **0.9 KDD** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne dróg publicznych dojazdowych **0.8 KDD** i **0.9 KDD** z drogą publiczną lokalną **0.10 KDL**, wydzieloną w obszarze planu.

§ 14. Karta terenu 0.10 KDL.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej lokalnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej lokalnej **0.10 KDL** zgodną z rysunkiem planu, tj. min. 20,0 m;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) teren drogi publicznej lokalnej **0.10 KDL** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;

- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **0.10 KDL** z drogami publicznymi dojazdowymi **0.8 KDD** i **0.9 KDD**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tucholską i Gdańską w Chojnicach, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/174/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2016r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016r. poz. 1184), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

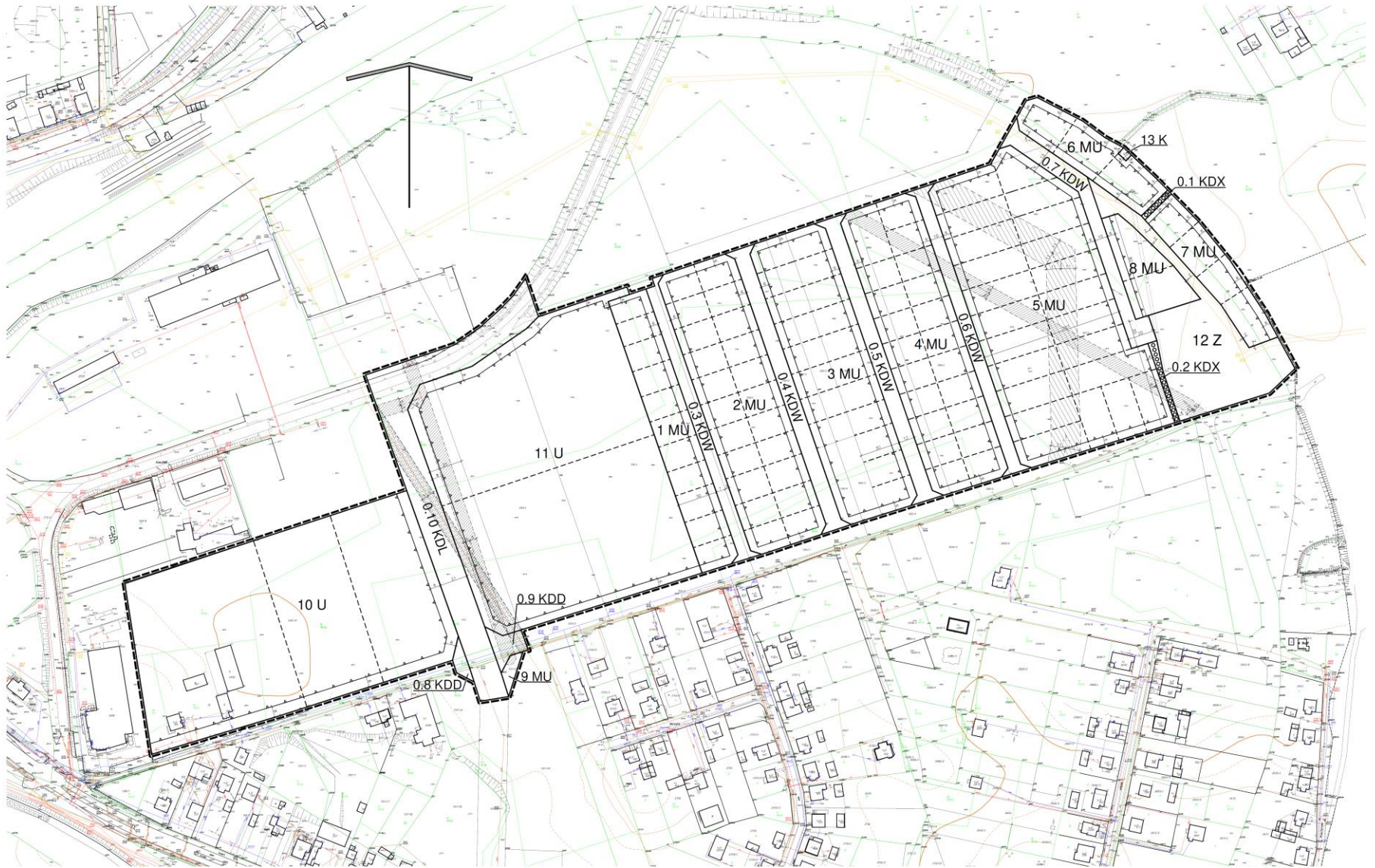
Antoni Szlanga

M. CHOJNICE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU
W REJONIE ULICY USTRONNEJ**

RYSUNEK PLANU

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNICE



LEGENDA:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

I. OZNACZENIA OGÓLNE

Graniczność administracyjna miasta (granica uchwalenia studium)

Graniczność administracyjna jednostki strukturalnej - Działki A,B,C,D,E,F,G,H

II. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEJEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY

Ochronny obszar funkcjonalny - teren o znaczeniu krajoznawczym

Ochronny obszar funkcjonalny - teren o znaczeniu krajoznawczym

IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Ochronny obszar funkcjonalny - teren o znaczeniu krajoznawczym

Ochronny obszar funkcjonalny - teren o znaczeniu krajoznawczym

Obszary działalności inwestycyjnej

inwestycyjne

inwestycyjne

Zielona

Łąki, pastwiska, tereny zielone użytkowe, wód, sportu i rekreacji, orientacji

V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

inwestycyjne (ulgi) - inwestycyjne (projektowane)

projekt (długość i ulgi) - inwestycyjne (projektowane)

ulgi - inwestycyjne (projektowane)

VI. KOMUNIKACJA

inwestycyjne (ulgi) - komunikacja publiczna

drogi główne z trasami rowerowymi

drogi eksploatowane (ulgi) z trasami rowerowymi - inwestycyjne (projektowane)

inwestycyjne (ulgi) - komunikacja publiczna z możliwością zmiany kategorii - obszar "Z" - lokalna "L"

drogi lokalne projektowane (ulgi) z możliwością zmiany kategorii - inwestycyjne (projektowane)

drogi graniczne - inwestycyjne (projektowane)

drogi rowerowe i trasy rowerowe - inwestycyjne (projektowane)

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Kierunki przepływu ścieków - inwestycyjne (projektowane)

linia energetyczna WN 110 kV

linia energetyczna WN 110 kV

linia energetyczna WN 110 kV



LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII WN-110 kV

STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 kV

STREFA TELETECHNICZNA OCHRONNA WZDŁUŻ LINII KABLA TELEKOMUNIKACYJNEGO

MU
TERENY ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ

U
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Z
TEREN ZIELENI

K
TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI

KDX
TERENY PRZEJŚĆ PIESZYCH

KDW
TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KDD
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

KDL
TERENY DRÓG PUBLICZNEJ LOKALNEJ

WYMIAROWANIE

ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO:

ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - PROPOZYCJA PODZIAŁU NA DZIAŁKI

PROJEKTANT: Marzena Osuch
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr IV/58/19
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 25 lutego 2019 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/58/19
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 25 lutego 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej w Chojnicach**

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2018 r. do 27 lipca 2018 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 10 sierpnia 2018 r., a także w okresie ponownego wyłożenia w dniach od 07 grudnia 2018 r. do 10 stycznia 2019 r. oraz w terminie 15 dni po tym okresie, tj. do dnia 25 stycznia 2019 r., nie wniesiono żadnych uwag.

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 w rejonie ulicy Ustronnej 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 2018 r. poz. 994 ze zm.), 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 2017 poz. 2077 ze zm.), 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 2017 r. poz. 328 ze zm.), 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 2018 r. poz. 755 ze zm.).

§ 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 2018 r. poz. 1945) dla planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej w Chojnicach, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji	
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki ewidencyjne położone w rejonie ulicy Ustronnej we wschodniej części miasta Chojnice, na północ od ulicy Tucholskiej i na południe od ulicy Gdańskiej.</p> <p>Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tucholską i Gdańską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XVII/174/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2016 r. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była modyfikacja ustaleń dotychczasowo obowiązującego planu poprzez zmianę przebiegu dróg oraz przekształcenie funkcji działek na mieszkalno - usługową.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje naruszeń ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, Uchwała Nr XLII/485/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 12 lutego 2018 roku w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy z uwzględnieniem planowanego zagospodarowania, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą.</p>
		Walory architektoniczne i krajobrazowe	<p>Obecnie na obszarze planu w zachodniej części znajduje się zabudowa usługowa, a na południu budynki jednorodzinne stanowiące kontynuację zabudowy mieszkaniowej. W wyniku realizacji zapisów planu na przeważającej powierzchni planu zostanie dopuszczona zabudowa mieszkaniowa ekstensywna (wysokość do 12 m) z zachowaniem minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej. Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych planem jak i na terenach sąsiednich. Krajobraz zostanie przekształcony z krajobrazu wiejskiego w krajobraz podmiejski.</p>
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i	<p>W planie ustalono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy odnosząc się priorytetowo do zagadnień ochrony środowiska przyrodniczego. Dla terenów</p>

leśnych	<p>oznaczonych symbolem: 1MU, 3MU, 4MU, 5MU, 6MU, 7MU, 8MU, 9MU zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Dla terenów oznaczonych symbolem 10U i 11U wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>Obszar objęty MPZP znajduje się poza obszarami poddanymi ochronie prawnej z tytułu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity w Dz.U. z 2018 r. poz. 1614, 2244, 2340). W obszarze opracowanie nie występują obiekty związane z gospodarką wodną.</p> <p>W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan określa warunki zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, warunki w zakresie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej lub projektowanej, a także warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zagospodarowanie wód w granicach działki z dopuszczeniem do odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Na obszarze objętym planem występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</p>
Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych i stref ochrony archeologicznej.
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, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane (naturalne) elementy terenu. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie - w granicach administracyjnych miasta w sąsiedztwie terenów zabudowy z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura - sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów. Teren wolny od zabudowy - możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.
Prawo własności	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.

	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
	Potrzeby interesu publicznego	Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych. W wyniku realizacji planu nastąpi podniesienie standardów życia mieszkańców na tym obszarze, z zachowaniem najwartościowszych elementów krajobrazu. Skutkiem realizacji zapisów planu będzie przekształcenie krajobrazu wiejskiego (rolniczego) w krajobraz podmiejski, z ekstensywną zabudową jednorodziną. W wyniku powstania nowej zabudowy, zwiększy się liczba ludności. W wyniku realizacji usług zwiększy się liczba miejsc pracy. Ponadto powstaną tereny zieleni.
	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Z uwagi na powstanie nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, w planie wytyczono teren pod infrastrukturę techniczną - kanalizację oraz elektroenergetykę. W planie ustalono również ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej.
	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 21 grudnia 2016 r. ogłoszono w prasie oraz zamieszczono na stronie internetowej miasta Chojnice i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Chojnice, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta Chojnice, w terminie do 23 stycznia 2017 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 gminnego systemu wodociągowego.
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 ekonomicznej,	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

		środowiskowe i społeczne.	
Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1		Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	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 rejonie ulicy Ustronnej we wschodniej części miasta Chojnice. W sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej.
		Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
		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. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141, z 2018 r. 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.	Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166, poz. 1612, z 2005 r. Nr 17, poz. 141, z 2018 r. poz. 1669).
Art. 15 ust. 1 pkt 2	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	

<p>i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945)</p>	<p>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 w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy: - uchwała Nr XLVIII/571/2018 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 1 października 2018 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w mieście 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 nowych planów oraz 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.</p>
<p>Pkt 3</p>	<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