

UCHWAŁA NR XXXVII/434/10
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 29 marca 2010r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zakładowej w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy w związku z art. 3 ust. 1, art. 15, art. 17 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124), stwierdzając zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonym uchwałą Nr XXXIII/391/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009 r., uchwała się:

§ 1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zakładowej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/249/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 maja 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 75, poz. 458), w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwaną dalej zmianą.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. Zmiana obejmuje obszar położony we wschodniej części miasta Chojnice, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, po południowo – wschodniej ich stronie, którego granice w całości pokrywają się z granicami uchwalenia miejscowego planu, o którym mowa w § 1.

§ 3. Przedmiotem ustaleń zmiany są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany literami **PU**;
- 2) teren urządzeń ciepłowniczych oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany literami **C, PU**;
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku zmiany literami **EE**;
- 4) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany literami **KDWD**;
- 5) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany literami **KDD**;
- 6) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku zmiany literami **KDZ**.

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

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

4. Do obowiązujących ustaleń zmiany należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia zmiany;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie wymiarowe.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **zmianie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku zmiany** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 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 minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających dróg, natomiast w przypadku braku graficznego wyodrębnienia tej linii budynek należy lokalizować na podstawie przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu;
- 6) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi publiczne i komercyjne, w tym handlowe;
- 9) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2

Przeznaczenie i ogólne zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 PU, 2 PU i 3 PU**;
- 2) teren urządzeń ciepłowniczych oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **4 C, PU**;
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **5 EE**;
- 4) teren drogi wewnętrznej dojazdowej, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **6 KDWD**;
- 5) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku zmiany symbolami **7 KDD i 8 KDD**;
- 6) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **9 KDZ**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach, określonych w ust. 1 pkt 1 i pkt 2, dopuszcza się:

- a) budowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i obiektów usługowych wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - b) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie;
 - c) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymóg określony w ust. 3 pkt 1 lub, w przypadku przeznaczenia terenów lub ich części wyłącznie pod budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, utworzenie strefy przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi, spełniającej wymóg określony w ust. 3 pkt 2;
 - d) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) podział na działki budowlane o wielkości niezbędnej dla potrzeb inwestora;
 - f) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
 - g) lokalizację naziemnej stacji paliw;
 - h) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) na terenie, określonym w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń energetyki cieplnej.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) działalność produkcyjna i usługowa musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice zewnętrzne działki lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów), prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, zaś oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach oraz zagrożenia życia lub zdrowia;
 - 2) działalność produkcyjna musi spełniać wymóg zastosowania takiej technologii, aby uciążliwość tej działalności nie wykraczała poza granice strefy przemysłowej (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów), prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych, zaś oddziaływanie instalacji lub urządzeń nie może powodować pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach oraz zagrożenia życia lub zdrowia;
 - 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się ich lokalizację w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych, bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości;
 - 4) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) na każdej działce lub terenie stanowiącym własność jednego inwestora należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich łatwego wywozu na teren przeznaczony do ich gromadzenia lub unieszkodliwiania wskazany przez władze samorządowe - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 6) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie normy określone przepisami odrębnymi;
 - 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego;

- 9) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonych funkcji;
- 10) w przypadku realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych należy zastosować rozwiązania chroniące środowisko poprzez prawidłową gospodarkę wodno – ściekową, oszczędność energii, prawidłową gospodarkę odpadami, a także rozwiązania projektowe mające na celu ochronę krajobrazu, bezpieczeństwa i zdrowia ludzi oraz nie pogarszanie klimatu akustycznego, a realizacja tego typu przedsięwzięć powinna obejmować dodatkowo działania w zależności od stanu infrastruktury: budowę, remont i modernizację infrastruktury technicznej sieciowej, remont, przebudowę i modernizację ciągów komunikacyjnych, a także zagospodarowanie terenów zieleni;
- 11) zaleca się wyprzedzająco wykonanie dokładnych analiz komunikacyjnych, a organizacja ruchu kołowego i pieszego na terenie parkingów musi zapewnić bezpieczeństwo pieszych i wykluczać możliwość jakichkolwiek kolizji;
- 12) należy dążyć do stosowania nisko lub nieemisyjnych lokalnych źródeł ciepła;
- 13) zaleca się stosowanie jedynie niezbędnych zabiegów niwelacyjnych, zaś warstwa gleby zdjęta w wyniku tych zabiegów winna być wykorzystana w dalszych pracach inwestycyjnych;
- 14) należy maksymalnie ograniczać rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w trakcie prac budowlanych w celu zabezpieczenia gruntu i wód (gospodarka odpadami według obowiązujących przepisów odrębnych, użycie sprzętu sprawnego technicznie oraz właściwej organizacji pracy);
- 15) zaleca się wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż szlaków komunikacyjnych o funkcji ochronnej oraz zadrzewień i zakrzaczeń o funkcjach estetycznych i izolacyjnych jako uzupełnień przestrzennych;
- 16) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zbytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny komunikacji wymienione w ust. 1 pkt 5 i 6 stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia zmiany.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ustala się obowiązek zachowania maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy wykreślonych na rysunku zmiany z uwzględnieniem ust. 9 pkt 2;
- 2) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m;
- 3) wysokość najwyższego punktu połączenia dachowej nie przekraczająca 15,0 m powyżej średniej pierwotnej wysokości terenu w obrysie rzutu budynku;
- 4) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
- 5) zabudowa terenu nie może przekroczyć 80% powierzchni;
- 6) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 5% powierzchni terenu biologicznie czynnej.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie ustala się.

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

- 1) wprowadza się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczania części budynków na cele mieszkaniowe;
- 2) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi, a w przypadku awarii zobowiązuje się właściciela działki lub jego następcę prawnego do umożliwienia gestorowi sieci dostępu do niej – dopuszcza się zmianę przebiegów sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez ich gestorów;
- 3) ze względu na położenie w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w zależności od przeznaczenia terenu, zastosować elementy ochrony akustycznej wynikające z analizy uciążliwości powodowanych w środowisku hałasem emitowanym na danym odcinku linii kolejowej, zapewniając w ten sposób dla tego terenu właściwy efekt ochrony akustycznej;
- 4) drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 5) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy obszaru kolejowego;
- 6) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4,0 m do 20,0 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury kolejowej.

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

- 1) na każdej działce lub terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 3 miejsca postojowe dla 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej dojazdowej **6 KDWD** w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem zmiany – dopuszcza się podział geodezyjny i włączenie w granice sąsiednich terenów **2 PU, 3 PU** lub **4 C, PU**;
- 3) ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej dojazdowej **7 KDD** w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem zmiany (jezdni szerokości min. 5,0 m), zakończonym placem do zawracania;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną działek z bezpośrednio przylegających do nich dróg;
- 5) trójkątny teren, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **8 KDD**, przeznaczony do docelowo na poszerzenie skrzyżowania ulicy Zakładowej z drogą dojazdową (działką nr 584/16);
- 6) trójkątny teren, oznaczony na rysunku zmiany symbolem **9 KDZ**, przeznaczony do docelowo na poszerzenie skrzyżowania ulicy Przemysłowej z ulicą Zakładową;
- 7) na terenach komunikacji dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej;
- 9) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych;
- 10) odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych istniejącymi i projektowanymi liniami n.n. na warunkach określonych przez gestora sieci – pozostawia się istniejącą stację transformatorową na terenie **5 EE**;
- 12) zaopatrzenie w paliwo gazowe (gaz ziemny) w zależności od potrzeb z rozbudowanej sieci gazowej;
- 13) zaopatrzenie w ciepło docelowo ze źródeł niskoemisyjnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.

12. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w granicach uchwalenia zmiany dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 7. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Zakładowej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XVIII/249/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 maja 2000r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2000 r. Nr 75, poz. 458).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej gminy.



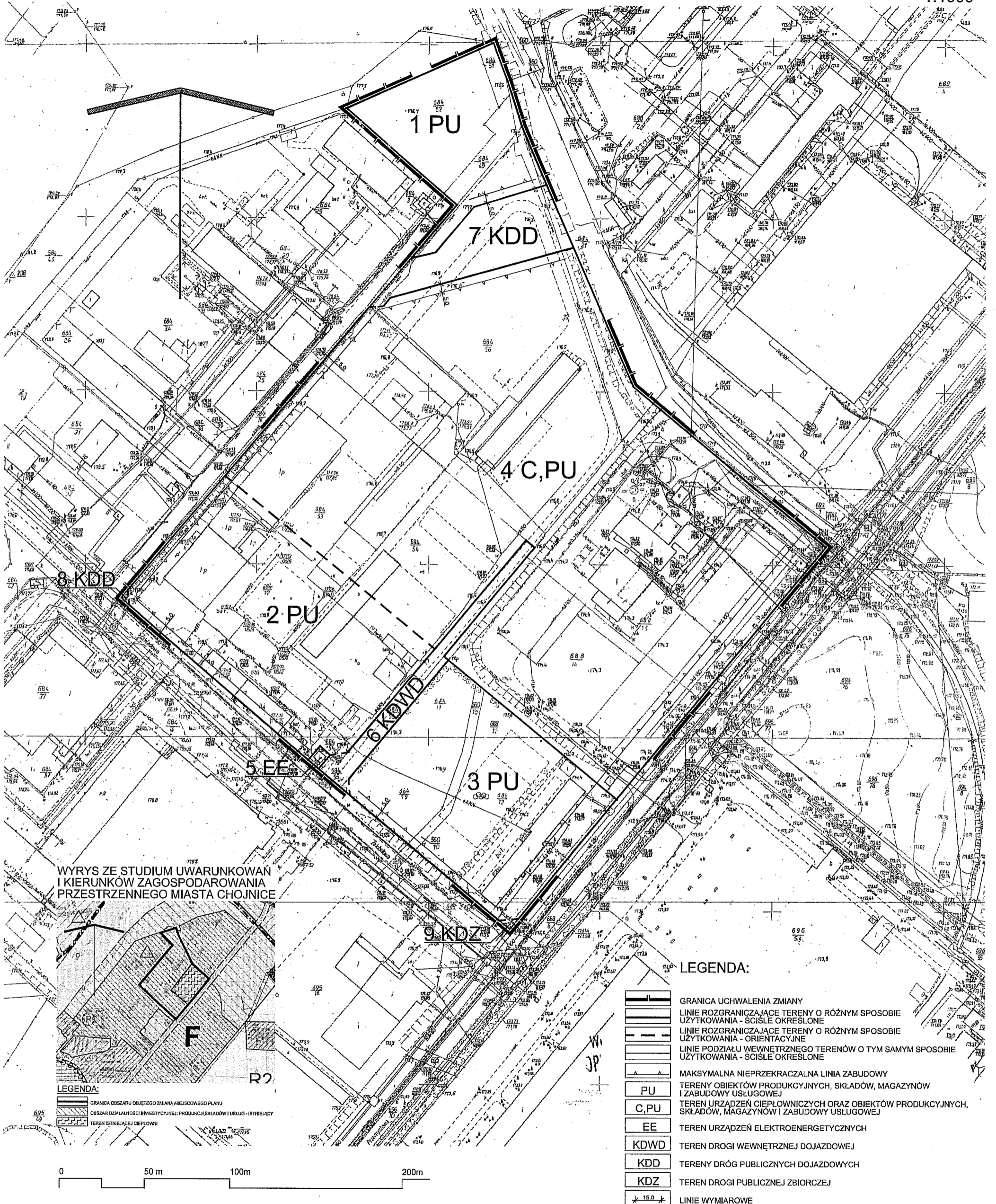
Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

M. CHOJNICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY ZAKŁADOWEJ
RYSUNEK ZMIANY

1:1000



PROJEKTANT:
Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXXVII/434/10
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 29 marca 2010 r.

Załącznik nr 2

do Uchwały nr XXXVII/434/10
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 29 marca 2010 r.

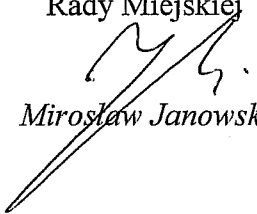
**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU W REJONIE ULICY ZAKŁADOWEJ W CHOJNICACH.**

W okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2008 r. do 17 marca 2008 r. oraz w terminie do dnia 31 marca 2008 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

W okresie **II wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 03 września 2009 r. do 01 października 2009 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie do dnia 16 października 2009 r., także **nie wniesiono żadnych uwag.**



Przewodniczący
Rady Miejskiej


Mirosław Janowski

Załącznik nr 3

do Uchwały nr XXXVII/434/10
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 29 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY
ZAKŁADOWEJ W CHOJNICACH.**

Realizacja zamierzeń określonych w projekcie zmiany miejscowego planu **nie wymaga** ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy.



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski