

**UCHWAŁA NR XXXVII/435/10**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**

z dnia 29 marca 2010r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
usług przy ulicach Swaróżyca i Gdańskiej 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 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.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług przy ulicach Swaróżyca i Gdańskiej w Chojnicach, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan obejmuje działki nr 1555/3, nr 1555/4, nr 1555/5 i nr 1555/6 przy ulicach Swaróżyca i Gdańskiej w Chojnicach, położone na Wzgórzu Ewangelickim.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu literą **U**,
- 2) teren ciągu publicznego pieszo - jezdnego, oznaczony na rysunku planu literami **KDY**,
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu literami **KDZ**.

**§ 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. Koncepcja architektoniczna obiektu usługowego na terenie **1U** stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziale 2 uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;

- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek 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) **teren** - 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;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanego budynku od linii rozgraniczającej przylegającej drogi, ciągu pieszego - jezdni lub linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu ulicy Swaróżyca do najwyższego położonego punktu na pokryciu dachu (bez kominów, urządzeń technicznych, takich jak np. klimatyzatory, wentylacja, anteny satelitarne itp.);
- 8) **właściwym konserwatorze zabytków** - należy przez to rozumieć organ administracji publicznej terenowo i rzeczowo właściwy do ochrony zabytków;
- 9) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć usługi handlu, kultury, oświaty, gastronomii, rozrywki itp. usługi dla ludności, których świadczenie nie powoduje przekroczenia 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 zasady zagospodarowania terenów

**§ 6.** 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 U**;
- 2) teren ciągu publicznego pieszego - jezdni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 KDY**;
- 3) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 KDZ**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie **1 U** dopuszcza się:
  - a) budowę obiektu usługowego;
  - b) elementy małej architektury i oświetlenia dostosowane do charakteru obszaru i pełnionych funkcji;
  - c) reklamy na budynku, zlokalizowane w miejscach do tego przewidzianych w projekcie budowlanym;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji:
  - a) wolno stojących nośników reklamowych,
  - b) reklam na ogrodzeniach,
  - c) masztów i wież telefonii komórkowej lub innych urządzeń o wysokości przekraczającej 3,0 m,
  - d) widocznych na elewacjach urządzeń klimatyzacyjno – wentylacyjnych, anten i innych urządzeń technicznych, nieprzewidzianych w zatwierdzonym projekcie budowlanym,
  - e) obiektów tymczasowych,
  - f) ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
  - g) chodników lub placów o nawierzchni betonowej lub bitumicznej na terenie **1 U**;
- 3) wytyczną w zakresie realizacji ustaleń planu stanowi koncepcja architektoniczna, o której mowa w § 4 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami normy;

- 2) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawą o odpadach - należy zapewnić możliwość segregacji odpadów wg grup asortymentowych;
  - 3) ścieki winny być odprowadzane do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 4) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów odrębnych - zaleca się odprowadzanie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
  - 5) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
  - 6) emisja hałasu związana z obsługą komunikacyjną oraz funkcjonowaniem obiektu usługowego nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska na terenach chronionych akustycznie;
  - 7) emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych pochodząca ze źródeł usługowych nie może przekraczać dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem objętym daną funkcją;
  - 8) wycinka drzew możliwa jest po uzyskaniu zgody właściwego organu - zaleca się ograniczenie jej do niezbędnego minimum, a w przypadku usunięcia drzewostanu należy wprowadzić nowe nasadzenia drzew i krzewów w ilości co najmniej równej usuniętym drzewom;
  - 9) zaleca się ograniczyć szczelne utwardzenie nawierzchni ciągu pieszo – jezdno itp. – wskazane jest stosowanie powierzchni półprzepuszczalnych;
  - 10) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko;
  - 11) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
  - 12) na etapie projektowania i realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwości geotechniczne i hydrologiczne gruntu;
  - 13) zaleca się ograniczenie makroniwelacji do niezbędnego minimum oraz wykorzystanie zdjętej w wyniku tych działań aktywnej biologicznie warstwy gleby do kształtowania terenów zieleni przyobektowej;
  - 14) zaleca się działania administracyjne zakazujące wjazdu na teren usług szczególnie hałaśliwych pojazdów mechanicznych lub ograniczające porę ich poruszania, w celu zmniejszenia hałasu, wibracji i zanieczyszczeń mogących zagrażać mieszkańcom;
  - 15) zaleca się, aby projektowany obiekt usługowy zaopatrywać w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnej kotłowni gazowej;
  - 16) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 17) na terenie **1 U** zaleca się zielenią towarzyszącą zharmonizowaną z bryłą budynku i zielenią na sąsiednim terenie dawnego cmentarza.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) obszar położony w granicach uchwalenia planu znajduje się w całości w strefie ochrony archeologicznej, w której ustala się:
    - a) obowiązek nadzoru archeologicznego przy wykopach liniowych,
    - b) badania archeologiczne przy wykopach szerokoprzestrzennych;
  - 2) w granicach uchwalenia planu wszelką działalność inwestycyjną wymagającą wykonania wykopów należy poprzedzić archeologiczną opinią właściwego konserwatora zabytków;
  - 3) wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu stanowią tereny **2 KDY** i **3 KDZ**.

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

- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza się na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m i nie większa niż III kondygnacje nadziemne od poziomu ulicy Swaróżyca (160 m n.p.m.);
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy wyznacza maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy.

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:

- 1) dopuszcza się podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi,
- 2) zaleca się scalenia działek w granicach historycznych.

9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1 U** z ulicy Swaróżyca i ciągu **2 KDY**;
- 2) na terenie **1 U** obowiązuje zaspokojenie własnych potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości z możliwością wykorzystania podziemnych kondygnacji budynku, gdzie ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi publicznej;
- 3) obsługa w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz ziemny oraz odprowadzenie ścieków za pośrednictwem dróg przeznaczonych do obsługi komunikacyjnej terenu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu.

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

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na terenie **1U** dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

**§ 7.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

**§ 8.** 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*

# UCHWALENIE

DO SPORZĄDZENIA PLANU PRZYSTĄPIONO  
W OPARCIU O UCHWAŁĘ RADY MIEJSKIEJ  
W CHOJNICACH NR XVII/204/08 Z DNIA 17.03.2008 R.  
ZMIENIONĄ UCHWAŁĄ NR XXVIII/340/09  
Z DNIA 06.04.2009 R.  
PROJEKT PLANU ZOSTAŁ WYŁOŻONY  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU WRAZ Z PROGNOZĄ  
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO  
W DNIACH OD 03.09.2009 R. DO 01.10.2009 R.  
W URZĘDZIE MIEJSKIM W CHOJNICACH

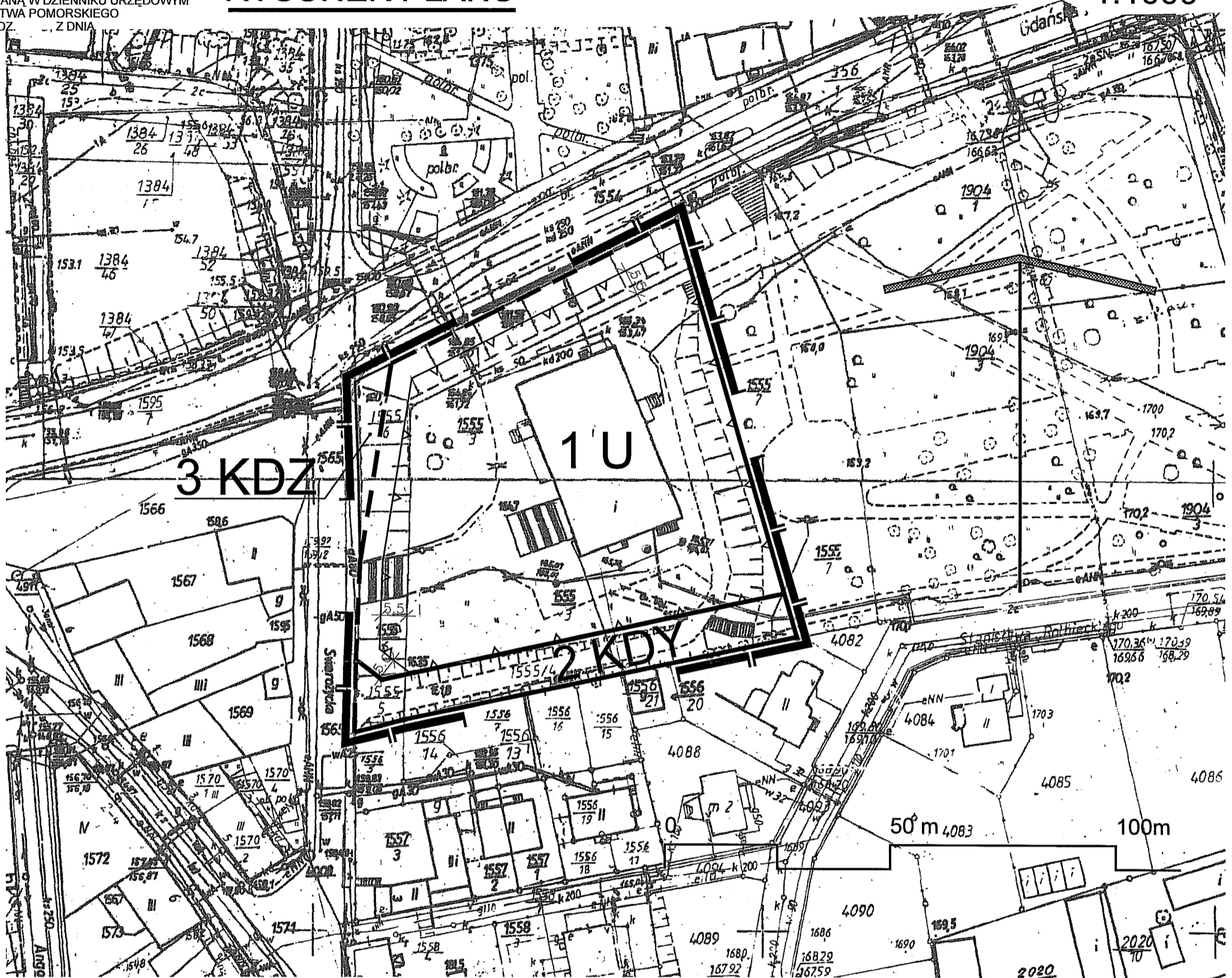
PLAN ZOSTAŁ UCHWAŁONY  
UCHWAŁĄ RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH  
NR XXXVII/435/10 Z DNIA 29.03.2010 R.  
OPUBLIKOWANĄ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO  
NR ... POZ ... Z DNIA ...

# M. CHOJNICE

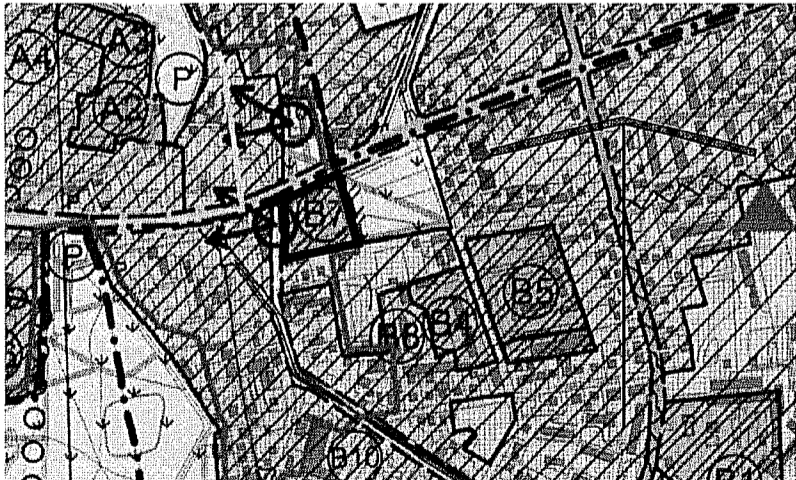
## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG PRZY ULICACH SWAROŻYCA I GDAŃSKIEJ

### RYSUNEK PLANU

1:1000



### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNICE



#### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBSZAR DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ: USŁUG - ISTNIEJĄCY

#### LEGENDA:

- GRANICA UCHWALENIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENÓW O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN USŁUG
- TEREN CIĄGU PUBLICZNEGO PIESZO - JEZDNEGO
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ IZBIÓRCZEJ
- LINIE WYMIAROWE

#### ZESPÓŁ AUTORSKI:

- PROJEKTANT: mgr. inż. Marzena Osuch
- OPRACOWANIE KONSERWATORSKIE: mgr inż. arch. Barbara Wilemborek
- EKOFIZJ. I PROGNOZA ODDZIAŁ. NA ŚROD.: Włodzimierz Siegmiller
- KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA: mgr inż. arch. Andrzej Ciemiński
- ENERGETYKA: inż. Zofia Olechnowicz



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

**Załącznik Nr 1**

do uchwały Nr XXXVII/435/10  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 29 marca 2010 r.

Marzena Osuch  
PÓŁNOCNA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
ul. Wolności 10 81-100 Chojnice  
tel. 55-727-72-72

Pracownia Projektowa Osuch  
Marzena Osuch  
89-600 Chojnice  
ul. 3-go Maja 2 Tel./Fax (052) 3950245  
NIP 555-117-38-74 P.004580114

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

**Załącznik nr 2**

do Uchwały nr XXXVII/435/10  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 29 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU  
TERENU USŁUG PRZY ULICACH SWAROŻYCA I GDAŃSKIEJ W  
CHOJNICACH.**

W okresie 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., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Realizacja zamierzeń określonych w projekcie 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*

**Załącznik nr 3**

do Uchwały nr XXXVII/435/10  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 29 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 USŁUG PRZY ULICACH  
SWAROŻYCA I GDAŃSKIEJ W CHOJNICACH.**

Realizacja zamierzeń określonych w projekcie 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*

# M. CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU USŁUG  
PRZY ULICACH SWAROŻYCA I GDAŃSKIEJ

## KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU USŁUGOWEGO NA TERENIE 1U

ELEWACJA POŁUDNIOWO - WSCHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*

**Załącznik Nr 4**

do uchwały Nr XXXVII/435/10  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 29 marca 2010 r.