

**UCHWAŁA NR XXXVII/437/10  
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**

z dnia 29 marca 2010r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską 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 pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską 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 obszar położony w północnej części miasta Chojnice, w bezpośrednim sąsiedztwie lasku miejskiego, na wschód od ulicy Strzeleckiej, na północ od ulicy Zielonej, na zachód od ulic Derdowskiego i Igielskiej.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literą **U**;
- 3) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu literami **UP**;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **ZP**;
- 5) tereny zieleni i usług, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, U**;
- 6) tereny zieleni i wód otwartych, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, WS**;
- 7) teren zieleni, wód otwartych i usług sportu, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, WS, US**;
- 8) tereny zieleni, wód, przejść pieszych i dróg rowerowych, oznaczone na rysunku planu literami **ZP, W, KX, KR**;
- 9) teren zieleni i przejść pieszych, oznaczony na rysunku planu literami **ZP, KX**;
- 10) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu literami **NO**;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu literami **EE**;
- 12) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu literami **KX**;
- 13) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu literami **KY**;
- 14) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDW**;
- 15) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu literami **KDD**;
- 16) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**;
- 17) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone 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. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica uchwalenia planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania - ściśle określone;
- 4) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej;
- 5) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) linie wymiarowe;
- 7) projektowane kąty proste.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w Rozdziałach 2 i 3 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) **obowiązującej linii zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy usytuować min. 70% ściany frontowej budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno – usługowego, stanowiącą jednocześnie maksymalną nieprzekraczalną, o której mowa w pkt 6, dla pozostałej części budynku i innej zabudowy w granicach działki;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczających przylegających dróg, przejścia pieszego, ciągów pieszo - jezdnych i urządzeń infrastruktury technicznej (zabudowę można zbliżyć do osi wodociągu lub gazociągu po uzgodnieniu z gestorem sieci), natomiast w przypadku braku graficznego wyodrębnienia tej linii budynek należy lokalizować na podstawie przepisów odrębnych oraz z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci uzbrojenia terenu;
- 7) **obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budynki z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi lub gospodarczymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 8) **sklepie** - należy przez to rozumieć lokal przeznaczony do sprzedaży towarów;
- 9) **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 (przejścia pieszego, ciągów pieszo – jezdnych, dróg wewnętrznych dojazdowych i dróg publicznych dojazdowych, lokalnej i zbiorczych) ustalono odrębną numerację poprzedzoną cyfrą „0” oddzieloną kropką od kolejnego numeru terenu;
- 10) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach;
- 11) **usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa** - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej, określonych w obowiązujących przepisach;
- 12) **właściwym konserwatorze zabytków** - należy przez to rozumieć organ administracji publicznej terenowo i rzeczowo właściwy do ochrony zabytków;
- 13) **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 zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU, 5 MU, 6 MU, 7 MU i 8 MU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 U, 10 U, 11 U, 12 U, 13 U i 14 U**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 UP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9;
- 4) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **16 ZP i 17 ZP**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 5) teren zieleni i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 ZP, U**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 6) tereny zieleni i wód stojących, oznaczone na rysunku planu symbolami **19 ZP, WS, 20ZP, WS, 21ZP, WS, 22ZP, WS i 23 ZP, WS**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 7) teren zieleni, wód stojących i usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **24 ZP, WS, US**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 8) tereny zieleni, wód, przejść pieszych i dróg rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **25 ZP, W, KX, KR, 26ZP, W, KX, KR i 27ZP, W, KX, KR**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 9) teren zieleni i przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZP, KX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 10;
- 10) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **29 NO**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **30 EE, 31 EE, 32 EE i 33 EE**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 12) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.1 KX**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 13) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.2 KY, 0.3 KY i 0.4 KY**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 14) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.5 KDW, 0.6 KDW i 0.7 KDW**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 15) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.8 KDD i 0.9 KDD**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 16) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.10 KDL**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11;
- 17) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.11 KDZ, 0.12 KDZ i 0.13 KDZ**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 11.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) działalność usługowa (w tym handlowa) i produkcyjna 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), a obiekty i pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;

- 2) 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) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 4) zastosowane rozwiązania projektowo - budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, żeby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonych funkcji;
- 6) wody opadowe i zanieczyszczone, spływające z powierzchni utwardzonych, placów, dróg, i miejsc postojowych wymagają podczyszczenia w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) zaleca się ograniczenie szczelnego utwardzania nawierzchni ciągów pieszych i rowerowych;
- 8) ustala się wymóg ochrony naturalnego ukształtowania terenu, a także konieczność ochrony, konserwacji i udrożnienia wszystkich cieków i oczek wodnych, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;
- 9) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) 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 administracyjne gminy - gospodarka odpadami musi być zgodna z przepisami odrębnymi;
- 11) należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby maksymalnie ograniczyć uciążliwości akustyczne związane z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 12) przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na budowę wymagane jest w zależności od potrzeb, uściślenie warunków geotechnicznych i hydrologicznych podłoża, zgodnie z przepisami odrębnymi, a na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, znaczne spadki terenu oraz wysoki poziom wód gruntowych, dla posadawianych obiektów, na etapie projektów budowlanych, powinny być sporządzane oceny warunków geologiczno - inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno - inżynierskiej;
- 13) należy podjąć wszelkie działania prowadzące do zminimalizowania negatywnych skutków wzrostu obciążenia atmosfery antropogenicznymi zanieczyszczeniami, prowadzącymi do pogorszenia warunków aerosanitarnych w granicach uchwalenia planu;
- 14) zaleca się właściwą organizację placów budowy w celu ograniczenia przekształceń wierzchniej warstwy litosfery oraz skrócenia czasu trwania prac budowlanych i związanych z nimi uciążliwości dla środowiska i ludzi;
- 15) realizacja planowanego zagospodarowania terenu związana z pracą sprzętu mechanicznego, użyciem środków chemicznych, detergentów itp., nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla gruntu i wód w rejonie prac budowlanych;
- 16) wszelkie odpady powstające podczas prac budowlanych należy gromadzić w odpowiednio przygotowanych miejscach i przekazywać do unieszkodliwiania, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach i przepisami lokalnymi;
- 17) zmiana stosunków wodnych nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie, a sposób odprowadzenia wód opadowych winien uwzględniać uwarunkowania terenów sąsiednich i nie może powodować na nich szkód;
- 18) zaleca się rezygnację z zasilania paliwem węglowym na rzecz ekologicznych sposobów ogrzewania;
- 19) należy dążyć do estetyzacji krajobrazu poprzez wprowadzenie ładu przestrzennego i zabudowy o wysokim standardzie architektonicznym oraz zieleni krajobrazowej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ustanawia się strefę ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały określone w szczegółowych zasadach zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu – projektowaną zabudowę należy wkomponować w panoramę Starego Miasta oglądaną z punktów widokowych znajdujących się w sąsiedztwie północnych granic uchwalenia planu, a na terenach **11 U, 12 U, 13 U, 14 U i 29 NO** projekt wkomponowania zabudowy w panoramę zabytkowego Starego Miasta należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.) ochroną konserwatorską należy objąć obiekty zabytkowe, zgodnie z wykazem w pkt 4, oznaczone na rysunku planu jako obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie, które zaleca się umieścić w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) obiekty, o których mowa w pkt 2, przeznaczone są do zachowania, a ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, dyspozycja ścian z rozmieszczeniem otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny, w tym kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałem stolarki okiennej, materiały budowlane i kolorystyka - wszelkie zmiany w w/w zakresie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 4) wykaz obiektów zabytkowych objętych ochroną w planie:
  - a) budynki przy ulicy Strzeleckiej 38, 40, 60 i 76,
  - b) budynek przy ulicy Zielonej 17a,
  - c) budynek przy ulicy Derdowskiego 15;
- 5) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
  5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
  6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
  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: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie ustalono w Rozdziale 3 dla danego terenu.
  9. Szczególne 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) zaopatrzenie w wodę z rozbudowanej miejskiej sieci wodociągowej;
    - 2) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach - nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych;
    - 3) zaopatrzenie w paliwo gazowe (gaz ziemny) w zależności od potrzeb z rozbudowanej sieci gazowej, o ile docelowo rozbudowa będzie możliwa, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków dostawy określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne będące gestorem sieci;
    - 4) zaopatrzenie w ciepło docelowo ze źródeł niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne), a z rozbudowanej sieci ciepłowniczej w zależności od potrzeb, o ile docelowo rozbudowa będzie możliwa, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków dostawy określonych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze, będące gestorem sieci;
    - 5) odprowadzenie wód opadowych projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki;
    - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z ustaleniami określonymi w ust. 14;
    - 7) na każdej działce lub działkach stanowiących własność jednego inwestora należy przewidzieć co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce postojowe dla samochodów użytkowników przebywających okresowo, a w przypadku działalności usługowej i produkcyjnej, w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla pracowników i usługobiorców, zaś dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy

przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo z uwzględnieniem wskaźnika min. 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;

- 8) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, ustalonymi w Rozdziale 3 dla danego terenu.

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: zgodnie ze szczegółowymi zasadami zagospodarowania terenów, o ile takie określono w Rozdziale 3 dla danego terenu.

14. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie rozbudowywanych, przebudowywanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie nowych budynków mieszkalno - usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1 MU** (przylegających do dróg **0.8 KDD** i **0.10 KDL**), **2 MU**, **3 MU** i **4 MU** z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „*Strzelecka*” (**30 EE**);
- 3) zasilanie nowych budynków mieszkalno - usługowych zlokalizowanych na terenie **1 MU**, od strony ulicy Strzeleckiej, z istniejącej linii niskiego napięcia;
- 4) zasilanie budynków mieszkalno – usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **5 MU**, **6 MU**, **7 MU** i **8 MU**, z projektowanej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „*Zakład Poprawczy*”, zlokalizowanej poza wschodnią granicą uchwalenia planu;
- 5) zasilanie projektowanych obiektów usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **9 U** i **10 U**, ustala się wariantowo w zależności od sposobu zagospodarowania tych terenów:
  - a) w przypadku zagospodarowania terenu **9 U** przez jednego inwestora i terenu **10 U** przez jednego inwestora, należy wybudować stacje transformatorowe abonenckie (własności odbiorcy), zlokalizowane na działkach tych inwestorów - zasilanie tych stacji abonenckimi kablami z projektowanego złącza kablowego średniego napięcia, zlokalizowanego przy ul. Derdowskiego;
  - b) w przypadku podziału terenu **9 U** i **10 U** na działki i zagospodarowanie ich przez kilku inwestorów, należy wybudować stację transformatorową własności przedsiębiorstwa energetycznego na terenie oznaczonym symbolem **33 EE**;
  - c) w przypadku podziału terenu **9 U** na działki, a zagospodarowania terenu **10 U** przez jednego inwestora, projektowane obiekty na terenie **9 U**, w zależności od zapotrzebowanej mocy, zasilic z projektowanej stacji transformatorowej zlokalizowanej na działce oznaczonej symbolem **33 EE**, bądź z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „*Zakład Poprawczy*”, natomiast projektowane obiekty na terenie **10 U** zasilic z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na działce inwestora lub z projektowanej abonenckiej linii kablowej niskiego napięcia, wyprowadzonej z projektowanej stacji **33 EE**, po jej realizacji;
- 6) zasilanie projektowanych obiektów usługowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **11 U**, **12 U**, **13 U** i **14 U** z projektowanych linii kablowych nn, wyprowadzonych ze stacji transformatorowej „*Zielona*”, oznaczonej symbolem 32 EE;
- 7) zasilanie rozbudowywanych i projektowanych obiektów na terenie oznaczonym symbolem **15 UP** z abonenckiej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na tym terenie;
- 8) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania przebudowywanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia;
- 9) utrzymuje się lokalizację stacji transformatorowej „*Strzelecka*” (**30 EE**) na geodezyjnie wydzielonej działce w granicach uchwalenia planu;

- 10) dopuszcza się przebudowę stacji „Zielona” (**32 EE**) na stację wbudowaną w bryłę projektowanego obiektu lub jej dyslokację na nowe miejsce w granicach terenu **14 U**.

### Rozdział 3

#### Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

**§ 7.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MU, 2 MU, 3 MU, 4 MU, 5 MU, 6 MU, 7 MU i 8 MU**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się:

- a) na każdej działce budowlanej jeden budynek wolno stojący mieszkalny jednorodzinny lub usługowy lub o funkcji łączonej mieszkaniowej i usługowej (w tym handlowej) w jednym obiekcie i jeden towarzyszący budynek gospodarczy lub gospodarczo – garażowy lub garażowy, z uwzględnieniem pkt f;
- b) pozostawienie istniejącej zabudowy z istniejącą funkcją;
- c) remonty i przebudowę istniejących budynków z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt a;
- d) rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie i z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt a;
- e) usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa, z działalnością usługową prowadzoną jedynie wewnątrz pomieszczeń usługowych;
- f) wydzielenie pomieszczeń usługowych w budynkach gospodarczych lub gospodarczo – garażowych lub garażowych;
- g) na terenach **7 MU i 8 MU** zamiennie zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub wielorodzinną;
- h) stosowanie kolorystyki pokryć dachowych w odcieniach czerwieni, brązu i szarości po grafit;
- i) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- j) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;

2) na terenach **2 MU i 4 MU** pozostawia się istniejące rowy melioracyjne z możliwością wkomponowania ich w zagospodarowanie działki;

3) wprowadza się zakaz:

- a) budowy ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny **1 MU, 2 MU, 3 MU i 4 MU** położone są w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1, a na terenach **1 MU i 4 MU** znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną w planie i dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt a.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy mieszkaniowej i maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych nie przekraczająca I kondygnacji nadziemnej + poddasze użytkowe i 9,0 m od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku do najwyższego punktu kalenicy z wyjątkiem terenów **7 MU i 8 MU**, na których ustala się wysokość budynków od II do III kondygnacji nadziemnych i od 10,0 do 12,0 m;

- 3) dachy o głównych połaciach w układzie dwuspadowym i jednakowym ich nachyleniu od 30° do 45°, z wyjątkiem terenów **7 MU** i **8 MU**, na których ustala się dach dwuspadowy o symetrycznych połaciach z kalenicą równoległą do ulicy Igielskiej i nachyleniu tych połaci do 10°;
- 4) budynki mieszkalne, usługowe lub mieszkalno – usługowe na terenach **7 MU** i **8 MU** o szerokości elewacji od strony ulicy Igielskiej od 16,0 m do 24,0 m, należy kształtować w sposób korespondujący z zabudową po przeciwnej stronie ulicy Igielskiej;
- 5) budynki gospodarcze, gospodarczo – garażowe lub garażowe parterowe o wysokości nie przekraczającej 5,0 m od poziomu pierwotnego terenu przed wjazdem lub wejściem do budynku do najwyższego punktu kalenicy;
- 6) zabudowa działki lub terenu nie może przekroczyć 25% powierzchni;
- 7) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 25% powierzchni działki lub terenu biologicznie czynnej;
- 8) powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu do 1000 m<sup>2</sup>.

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: dopuszcza się:

- 1) podział terenów na działki budowlane o powierzchni niezbędnej do prawidłowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do dróg publicznych lub ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) łączenie działek na terenie **4 MU** z uwzględnieniem symbolu zalecanego połączenia działek, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Szczególne 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 działek wyłącznie z bezpośrednio przylegających do nich dróg publicznych lub ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1-7.

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

12. 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%.

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie ustala się.

**§ 8.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **9 U**, **10 U**, **11 U**, **12 U**, **13 U** i **14 U**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę obiektów usługowych (w tym handlowych) wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - b) na terenach **12 U** i **13 U** remonty i przebudowę istniejących budynków z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt b);
  - c) na terenach **12 U** i **13 U** rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt b);
  - d) usługi hotelarskie, gastronomiczne, rekreacyjno - sportowe oraz wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1 - 5;
  - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - f) realizację ogrodzeń ażurowych o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem, również z siatki, podsadzonych żywopłotami;



2) wprowadza się zakaz:

- a) budowy ogrodzeń pełnych,
- b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: tereny **11 U**, **12 U** i **14 U** oraz część terenów **10 U** i **13 U** położone są w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1, a na terenie **12 U** znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie i dodatkowo obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt b.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku nie przekraczająca:
  - a) II kondygnacji nadziemnych i 9,0 m na terenach **9 U** i **10 U**;
  - b) III kondygnacji nadziemnych i 11,0 m na terenach **11 U**, **12 U** i **13 U**;
  - c) 20,0 m na terenie **14 U** z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) na terenie **14 U** dach płaski, a na pozostałych terenach kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
- 4) zabudowę terenu **14 U**, wymagającą wykonania wyprzedzająco projektu wkomponowania jej w panoramę zabytkowego Starego Miasta, który należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków, należy kształtować w sposób „schodkowy” (najwyższa we wschodniej części, u zbiegu ulic Derdowskiego i Zielonej, nie przekraczająca 30% powierzchni zabudowy, a najniższa w zachodniej);
- 5) na terenach **9 U**, **10 U** i **11 U** zabudowa nie może przekroczyć 40% powierzchni działki lub terenu, a na terenach **12 U**, **13 U** i **14 U** zabudowa nie może przekroczyć 80% powierzchni działki lub terenu;
- 6) na terenie **10 U** w obszarze strefy ochrony ekspozycji Starego Miasta dopuszcza się wyłącznie teren biologicznie czynny, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 7) niezbędne miejsca postojowe i komunikacyjne dla obsługi terenu **12 U**, **13U**, **14 U** i **15UP** należy zlokalizować na tym terenie, z dopuszczeniem podziemnych i nadziemnych kondygnacji budynku łącznie z dachem, z zastosowaniem § 8 pkt 8.

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: dopuszcza się:

- 1) podział terenu **9 U** na działki budowlane o powierzchni niezbędnej do prawidłowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do przylegających dróg publicznych;
- 2) łączenie działek na terenach **11 U**, **12 U**, **13 U** i **14 U** w celu umożliwienia prawidłowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Szczególne 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 wyłącznie z bezpośrednio przylegających dróg publicznych, ciągu pieszo - jezdnego i drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 2) ustala się poszerzenie ulicy Zielonej o 5,0 m na tereny **12 U** i **14 U**;
- 3) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 7.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: na terenie **12 U** dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowej w budynku przy ulicy Zielonej 17a do czasu zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu.

12. 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%.

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu do 1000 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **15 UP**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
  - a) budowę obiektów usługowych (w tym handlowych) i produkcyjnych, a także składów i magazynów wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - b) remonty i przebudowę istniejących budynków z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt c;
  - c) rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem spełnienia wymagań stawianych nowej zabudowie z uwzględnieniem § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt c;
  - d) wszelką działalność usługową (w tym handlową) i produkcyjną spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1 - 5;
  - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - f) lokalizację naziemnej stacji paliw;
  - g) realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;
- 2) wprowadza się zakaz:
  - a) budowy ogrodzeń pełnych,
  - b) lokalizacji garaży blaszanych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu **15 UP** położona jest w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1, także na terenie **15 UP** znajduje się obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie i obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4 pkt 2, 3 i pkt 4 ppkt c.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.

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

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca II kondygnacji nadziemnych i 9,0 m od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
- 3) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
- 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 50% powierzchni działki lub terenu.

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: dopuszcza się:

- 1) podział terenu na działki budowlane o powierzchni niezbędnej do prawidłowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami planu i pod warunkiem zapewnienia bezpośredniego dostępu do przylegających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych dojazdowych;

- 2) łączenie działek w celu umożliwienia prawidłowej zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

9. Szczególne 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 z bezpośrednio przylegających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych dojazdowych;
- 2) obowiązują dodatkowe ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 10 pkt 1 - 7.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dopuszcza się pozostawienie funkcji mieszkaniowej w budynku przy ulicy Derdowskiego 15 do czasu zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu.

12. 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%.

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) powierzchnia sprzedaży pojedynczego sklepu do 1000 m<sup>2</sup>.

#### § 10.1. Wyznacza się:

- 1) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami **16 ZP** i **17 ZP**;
- 2) teren zieleni i usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **18 ZP, U**;
- 3) tereny zieleni i wód stojących, oznaczone na rysunku planu symbolami **19 ZP, WS, 20ZP, WS, 21ZP, WS, 22ZP, WS** i **23ZP, WS**;
- 4) teren zieleni, wód stojących i usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **24ZP, WS, US**;
- 5) tereny zieleni, wód, przejść pieszych i dróg rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **25ZP, W, KX, KR, 26ZP, W, KX, KR** i **27ZP, W, KX, KR**;
- 6) teren zieleni i przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **28 ZP, KX**.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3, 4, 5 i 6 dopuszcza się:
  - a) urządzenie ciągów pieszych, placów postojowych i dojazdów;
  - b) wszelkie formy zagospodarowania terenu związane z rekreacją i wypoczynkiem (m. in. place zabaw dla dzieci, ścieżki zdrowia, trasy rowerowe, trasy konnych przejażdżek, urządzenia sportowe oraz inne towarzyszące);
  - c) budowę oświetlenia i elementów małej architektury;
  - d) wprowadzenie elementów zieleni krajobrazowej;
  - e) rolnicze lub ogrodnicze użytkowanie gruntów;
  - f) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) na terenie wymienionym w ust. 1 pkt 2 (**18 ZP, U**) dopuszcza się:
  - a) zabudowę usługową lub użyteczności publicznej wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - b) usługi nieuciążliwe dla mieszkalnictwa oraz nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane;
- 3) na terenie wymienionym w ust. 1 pkt 4 (**24 ZP, WS, US**) dopuszcza się realizację parterowych obiektów niezbędnych do obsługi klubu jeździeckiego (np. kryte i otwarte ujeżdżalnie) z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej, których łączna powierzchnia nie przekroczy 10% powierzchni terenu;
- 4) szerokość pasa terenu przeznaczonego pod zieleń z przejściami pieszymi, ciągami rowerowymi i trasami konnymi na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 5 (**25 ZP, W, KX, KR, 26 ZP, W, KX, KR** i **27 ZP, W, KX, KR**) nie może być mniejsza niż 6,0 m;

- 5) Strugę Jarcewską na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 5 (**25 ZP, W, KX, KR, 26 ZP, W, KX, KR i 27 ZP, W, KX, KR**) pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu i należy okresowo ją oczyszczać;
- 6) na terenie **25 ZP, W, KX, KR, 26 ZP, W, KX, KR** istniejące grunty leśne na działkach nr 447, nr 448, nr 449 i nr 2311/1 pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu;
- 7) wprowadza się nakaz pozostawienia istniejących oczek wodnych i rowów melioracyjnych bez zmiany sposobu ich użytkowania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 7, 8 i 9.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren historycznego cmentarza **17 ZP** objęty ochroną konserwatorską – wszelkie działania, w tym związane z gospodarką i pielęgnacją drzewostanu wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) z wyjątkiem terenów **17 ZP, 18 ZP, U, 21 ZP, WS i 25 ZP, W, KX, KR**, pozostałe tereny lub ich części położone są w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: tereny **25 ZP, W, KX, KR, 26 ZP, W, KX, KR i 27 ZP, W, KX, KR** stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: na terenie wymienionym w ust. 1 pkt 2 (**18 ZP, U**):

- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wykreślono na rysunku planu;
- 2) wysokość budynków nie przekraczająca 12,0 m od uśrednionego poziomu pierwotnego terenu w obrysie rzutu budynku;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowych od 40° do 45°;
- 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 30% powierzchni;
- 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 60% 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: dopuszcza się:

- 1) podział geodezyjny i włączenie terenu **16 ZP** w granice działek na sąsiednim terenie **4 MU** pod warunkiem zachowania jego przeznaczenia;
- 2) wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) na terenach wymienionych w ust. 1 pkt 1, 3, 5 i 6 wprowadza się zakaz budowy obiektów kubaturowych;
- 2) na terenach **20 ZP, WS, 22 ZP, WS, 23 ZP, WS, 24 ZP, WS, US i 27 ZP, W, KX, KR** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 i 2.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez gestora sieci.

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

12. 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%.

13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie ustala się.

**§ 11.1.** Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) teren urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **29 NO**;

- 2) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **30 EE**, **31 EE**, **32 EE** i **33 EE**;
- 3) teren przejścia pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.1 KX**;
- 4) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.2 KY**, **0.3 KY** i **0.4 KY**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.5 KDW**, **0.6 KDW** i **0.7 KDW**;
- 6) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.8 KDD** i **0.9 KDD**;
- 7) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **0.10 KDL**;
- 8) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **0.11 KDZ**, **0.12 KDZ** i **0.13 KDZ**.

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

- 1) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) włączenie terenu **31 EE** w granice terenu **29 NO**;
- 3) przebudowę stacji „Zielona” (**32 EE**) i włączenie terenu **32 EE** w granice terenu **14 U** na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 4) rezygnację z wydzielania stacji transformatorowej **33 EE** w przypadku zagospodarowania każdego z terenów **9 U** i **10 U** przez jednego inwestora i realizacji na tych terenach abonenckich stacji transformatorowych;
- 5) włączenie terenów dróg wewnętrznych dojazdowych, wymienionych w ust. 1 pkt 5 (**0.5 KDW**, **0.6 KDW** i **0.7 KDW**), w granice terenów sąsiednich;
- 6) na terenie **29 NO** rozbudowę, ewentualnie budowę nowych obiektów wyłącznie niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania przepompowni ścieków;
- 7) na terenach **29 NO**, **30 EE**, **31 EE**, **32 EE** i **33 EE** realizację ogrodzeń o wysokich walorach estetycznych i wygładzie zharmonizowanym z otoczeniem.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 3 pkt 6 i 7.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: teren **29 NO** położony jest w strefie ochrony ekspozycji Starego Miasta, w której obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 4 pkt 1.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: wszystkie tereny komunikacji wymienione w ust. 1 pkt 3, 4, 6, 7 i 8 stanowią przestrzeń publiczną w granicach uchwalenia planu.

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

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

- 1) na terenach komunikacji zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych ulic oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) na terenach **0.3 KY**, **0.5 KDW** i **0.8 KDD** obowiązują ustalenia, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów określonymi w § 6 ust. 9 pkt 1 i 2.

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

- 1) dopuszcza się poszerzenie ulicy Zielonej do 5,0 m na tereny **29 NO** i **0.3 KY**;
- 2) realizacja stacji **33 EE** na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach 8,0 m x 8,0 m, a zasilanie tej stacji z linii kablowej średniego napięcia relacji stacja „Zakład Poprawczy” – stacja „Derdowskiego”;
- 3) ustala się linie rozgraniczające terenów komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) przejścia pieszego **0.1 KX** w granicach działki nr 362;

- b) ciągu pieszo - jezdnego **0.2 KY** w pasie o szerokości min. 6,0 m;
  - c) ciągu pieszo - jezdnego **0.3 KY** w pasie o zmiennej szerokości, a pomiędzy orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania min. 5,0 m i max. 10,0 m;
  - d) ciągu pieszo - jezdnego **0.4 KY** w granicach działek nr 452/1 i nr 452/2;
  - e) dróg wewnętrznych dojazdowych **0.5 KDW**, **0.6 KDW** i **0.7 KDW** w pasach o zmiennej szerokości;
  - f) drogi publicznej dojazdowej **0.8 KDD** w pasie o szerokości min. 12,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);
  - g) drogi publicznej dojazdowej **0.9 KDD**, zakończonej placem do zawracania, w pasie o szerokości zgodnej z szerokością działki nr 454/20 (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);
  - h) drogi publicznej lokalnej **0.10 KDL** w pasach o szerokościach 15,0 m, min. 20,0 m i max. 25,0 m, a także min. 10,0 m i max. 15,0 m (jezdni szerokości min. 5,0 m oraz co najmniej jednostronny chodnik szerokości min. 2,0 m);
- 4) ustala się pasy terenów, zgodne z rysunkiem planu:
- a) drogi publicznej zbiorczej **0.11 KDZ**, przeznaczony na poszerzenie skrzyżowania przylegających dróg (ulic Strzeleckiej i Zielonej);
  - b) dróg publicznych zbiorczych **0.12 KDZ** i **0.13 KDZ**, przeznaczone na poszerzenie przylegającej drogi (ulicy Derdowskiego);
- 5) w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 6) obowiązują dodatkowe zasady, zgodnie z ogólnymi zasadami zagospodarowania terenów ustalonymi w § 6 ust. 10 pkt 5 i 6.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie ustala się.
12. 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%.
13. Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: nie ustala się.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

**§ 13.** 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*





**Załącznik nr 2**

do Uchwały nr XXXVII/437/10

Rady Miejskiej w Chojnicach

z dnia 29 marca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POD  
ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUGI, PRODUKCJĘ I ZIELEŃ POMIĘDZY ULICAMI:  
STRZELECKĄ, ZIELONĄ, DERDOWSKIEGO I IGIELSKĄ W CHOJNICACH.**

W terminie do 14 dni po okresie **I wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (w dniach od 06 grudnia 2007 r. do 02 stycznia 2008 r.), tj. do 16 stycznia 2008 r. **wniesiono uwagi** dotyczące:

- 1) naniesienia istniejącego kolektora Ø600 z ulicy Rzepakowej do Strugi Jarcewskiej;
- 2) zwiększenia ilości działek przy ulicy Igielskiej;
- 3) wprowadzenia linii rozgraniczającej tereny dróg oznaczonych symbolami 0.8 KDD i 0.10 KDL;
- 4) poszerzenia drogi 0.10 KDL pomiędzy terenami 9 U i 10 U do 25 m;
- 5) rezygnacji z koniecznego połączenia działek;
- 6) dopuszczenia na terenie 14 U lokalizacji niezbędnych miejsc postojowych i komunikacji w podziemnych i nadziemnych kondygnacjach budynku łącznie z dachem.

**Postanowiono uwzględnić wszystkie w/w uwagi.**

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., **nie wniesiono żadnych uwag.**



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*



### **Załącznik nr 3**

do Uchwały nr XXXVII/437/10  
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 PRZESTRZEN-NEGO TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, USŁUGI, PRODUKCJĘ I ZIELEŃ POMIĘDZY ULICAMI: STRZELECKĄ, ZIELONĄ, DERDOWSKIEGO I IGIELSKĄ 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 (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 80 poz. 1271, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w planie obejmują traktowane jako zadania wspólne:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym wybudowanie ulic z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, zielenią;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie, zlokalizowane poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. 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;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 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 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 140, poz. 984), 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, o których mowa w 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858), 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 zm. Dz. U. z 2006 r. Nr 158, poz. 1123, z 2007 r. Nr 21, poz. 124 i Nr 115, poz. 790, z 2009 r. Nr 69 poz. 586).

**§ 5.** Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne,
- 2) dotacje,
- 3) pożyczki preferencyjne,
- 4) fundusze Unii Europejskiej.



Przewodniczący  
Rady Miejskiej

*Mirosław Janowski*