

UCHWAŁA NR XIX/218/12
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 30 kwietnia 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281), art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (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; z 2010r. Nr 24, poz. 124; Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr XXXII/373/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 21 września 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa w Chojnicach, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonym uchwałą XXXIII/391/09 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa w Chojnicach, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni około 22 ha, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 3) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 4) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 uchwały;
- 3) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenie;
- 7) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 8) określeniu „**dopuszcza się**” – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 9) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) **usługach** – należy rozumieć również handel;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty liniowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej takie jak przewody, stacje transformatorowe i redukcyjne, przepompownie itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu

§ 3. Przeznaczenie terenów:

- 1) Wyznacza się obszary, o symbolach na rysunku planu:
 - a) **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - b) **KP** – teren komunikacji publicznej,
 - c) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - d) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej,
 - f) **UO** – teren zabudowy usług oświaty i usług sportu i rekreacji,
 - g) **KDD** – tereny dróg publicznych - dojazdowych,
 - h) **KDL** – tereny dróg publicznych - lokalnych,
 - i) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - j) **KDX** – tereny ciągów pieszych,
 - k) **EE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej,
 - l) **ZP** – tereny zieleni urządzonej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) lokalizacja zabudowy kubaturowej wyłącznie w obrębie części działki ograniczonej maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, według rysunku planu z dopuszczeniem zabudowy bezpośrednio przy granicach działek, za wyjątkiem granic terenów UO;
- 2) nie dopuszcza się wykonywania ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych i reklam na ogrodzeniach, dopuszczając jedynie szyldy i sparametryzowane reklamy związane z prowadzoną na miejscu działalnością;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) położenie linii zabudowy wyznacza się względem granicy wydzielonej działki drogowej.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ograniczyć przekształcenia rzeźby terenu do działań niezbędnych wynikających z realizacji inwestycji;

2) dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

a) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację następujących działalności i przedsięwzięć:

- powodujących zanieczyszczenia środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
- wymagających instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska,
- związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
- hodowli zwierząt,

b) ustala się wymóg usunięcia istniejących źródeł przekroczenia standardów w jakości środowiska lub ograniczenia ich oddziaływania do granic przynależnej działki;

3) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo - wodnego, a wszelkie ciekie, oczka i zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i udrożnieniu z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód;

4) na granicach terenu przeznaczonych pod usługi związane z obsługą i funkcjonowaniem lądowiska, a także terenów usług i sportu konieczne jest zachowanie nieprzekraczalnych norm hałasu;

5) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające negatywny wpływ na środowisko.

§ 6. Granice obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu obszar o pogorszonych warunkach posadowienia, gdzie lokalizację obiektów należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wymaga określenia.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) na obszarze objętym planem znajdują się obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu definicji zawartej w stawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami):

- a) tereny dróg **KDL** , **KDD** ,
- b) tereny usług oświaty sportu i rekreacji **UO** ,
- c) teren komunikacji **3KP** ,
- d) dopuszcza się przeznaczenie na cele publiczne terenów **KDW** i **KDX** ;

2) ustala się wymóg kształtowania terenów, wymienionych w pkt. 1 jako przestrzeni ogólnodostępnych służących zaspokojeniu potrzeb mieszkańców miasta Chojnice;

3) zakazuje się lokalizowania obiektów lub urządzeń, które mogą stanowić przeszkodę w ruchu powietrznym związanym terenem **3KP** ;

4) szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przestrzeni publicznej, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 10. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) zaleca się kierunek podziału geodezyjnego działek prostopadły lub równoległy do dróg lub granic;
- 2) dopuszcza się scalanie działek;
- 3) działki dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (stacji trafo, przepompowni ścieków itp.) należy wydzielać stosownie do potrzeb inwestycyjnych;
- 4) dopuszcza się także wydzielanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu o szerokości pasa min. 6,0 m;
- 5) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w rozdziale 3.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z dróg istniejących – ul. Leśnej, ul. Czereśniowej, ul. Morozowa, ul. Borówkowej, ul. Jagodowej i ul. Wiśniowej oraz poprzez planowane drogi oznaczone na rysunku symbolami **KDD**, **KDW** i **KDL**;
- 2) dopuszcza się budowę zjazdów na warunkach ustalonych przez właściwy zarząd dróg lub dysponenta drogi wewnętrznej;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się urządzenie przystanków autobusowych oraz zatok autobusowych, zjazdów, ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych, chodników itp. oraz infrastruktury technicznej nie kolidujących z ruchem;
- 4) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe ustalonych działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zabudowie usługowej powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym do obliczeń ilości miejsc postojowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na drodze,
 - b) dla budynków jednorodzinnych przewidzieć co najmniej jedno stanowisko w granicach nieruchomości przy czym zalicza się tu także miejsca w garażu wolnostojącym lub wbudowanym, do obliczeń ilości miejsc postojowych nie zalicza się możliwości parkowania na drodze;
- 5) obsługę techniczną obszaru objętego planem zapewnia się poprzez istniejącą oraz planowaną infrastrukturę techniczną;
- 6) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, do czasu wykonania wodociągu;
- 9) odprowadzanie ścieków poprzez kanalizację do oczyszczalni ścieków;
- 10) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników, do czasu wykonania kanalizacji;
- 11) wody opadowe spływające z terenów utwardzonych i zanieczyszczonych winny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej z koniecznością ich podczyszczania w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną sieci średniego i niskiego napięcia;
- 13) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej;
- 14) dopuszcza się wykonanie podziemnych telefonicznych sieci kablowych i sygnalizacyjnych;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) dopuszcza się ogrzewanie budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej, indywidualnych lub lokalnych kotłowni,
 - b) dopuszcza się kominki i piece kominkowe jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych,
 - c) zaleca się stosowanie ogrzewania gazowego, olejowego, elektrycznego oraz źródeł czystej energii takich jak: pompy ciepłne, kolektory słoneczne itp.;
- 16) gospodarka odpadami – w granicach nieruchomości należy urządzić miejsca na lokalizację kontenerów lub pojemników do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
- 17) infrastrukturę techniczną w liniach rozgraniczających dróg zaleca się wykonywać jako podziemną, nie dopuszcza się wykonywania infrastruktury naziemnej, nie związanej z drogą, jeżeli pas drogi publicznej ma szerokość mniejszą niż 11,0 m;
- 18) zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw wody. Wskazać ewentualne studnie awaryjne zgodnie z dokumentacją zapewnienia funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę pitną w warunkach specjalnych dla miasta Chojnice;

19) obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów objętych planem.

§ 14. Stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy określono dla poszczególnych terenów w rozdziale 3.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 15. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 2) wymienione w ust. 1 funkcje mogą występować łącznie lub samodzielnie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - b) geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu do 45°,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%;
- 4) dostępność komunikacyjna – obsługa obszaru **1MW/U** z drogi oznaczonej symbolem **016KDD** ;
- 5) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 16. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** , **18U** :

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy do 11,0 m,
 - b) geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu do 45°,
 - c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu – nie może przekroczyć do 70% jej powierzchni;
- 4) dostępność komunikacyjna:
 - a) do terenu oznaczonego symbolem **2U** z drogi oznaczonej symbolem **02KDL** , **016KDD** ;
 - b) do terenów oznaczonych symbolami **18U** , z drogi oznaczonej symbolem **05KDD** , **012KDL** , **015KDD** ;
- 5) zasady podziału nieruchomości – zalecana powierzchnia działki - 600,0 m²;
- 6) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30%.

§ 17. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KP** :

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji publicznej, w tym plac postojowy dla pojazdów i lądowisko;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - a) zakaz lokalizacji budynków i urządzeń sprzecznych z funkcją terenu;
 - b) lokalizacja lądowiska i parkingu zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) dostępność komunikacyjna do terenu oznaczonego symbolem **3KP** z dróg oznaczonych symbolami **016KDD** i **02KDL** ;

- 4) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 18. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN/U** , **6MN/U** , **11MN/U** , **12MN/U** i **15MN/U** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
- 2) na działkach graniczących z drogami KDL usługi mogą występować samodzielnie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu – parametry zabudowy budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych:
 - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - b) geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu od 20° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach brązu i czerwieni, żółci, zieleni, szarości oraz czerni;
- 4) parametry zabudowy funkcji gospodarczej, garażowej:
 - a) wysokość zabudowy do 8,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu minimum 12°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach brązu i czerwieni, żółci, zieleni, szarości oraz czerni;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę powinien wynosić nie mniej niż 30%;
- 6) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nieruchomości nie może przekroczyć 70% jej powierzchni;
- 7) dostępność komunikacyjna:
 - a) do terenów oznaczonych symbolami 11MN/U, 12MN/U z drogi oznaczonej symbolem 02KDL i 011KDW,
 - b) do terenu oznaczonego symbolem 6MN/U z ul. Borówkowej i ul. Jagodowej, z drogi oznaczonej symbolem 09KDD lub poprzez drogi wewnętrzne,
 - c) do terenu oznaczonego symbolem 4MN/U z drogi oznaczonej symbolem 02KDL,
 - d) do terenu 15MN/U z dróg oznaczonych symbolami 012KDL i 013KDW;
- 8) zasady podziału nieruchomości – zalecana powierzchnia działki przeznaczonej na budowę budynku - 600,0 m²;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30%.

§ 19. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5UO** :

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług oświaty i usług sportu (tj. szkoła, przedszkole, żłobek, urządzenia sportu i rekreacji itp.);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m,
 - b) geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu do 45°,
 - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30%;
- 3) dostępność komunikacyjna – obsługa obszaru **5UO** z drogi oznaczonej symbolem **01KDL** ;
- 4) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 20. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MN** , **8MN** , **9MN** , **10MN** , **13MN** , **16MN** , **17MN** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) na działkach graniczących z drogami KDL dopuszcza się funkcję usługową;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) parametry zabudowy funkcji mieszkalnej:
 - wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach brązu, czerwieni, żółci, zieleni, szarości oraz czerni;
 - b) parametry zabudowy funkcji gospodarczej, garażowej:
 - wysokość zabudowy do 8,0 m – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - geometria dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachowych minimum 12°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach brązu i czerwieni, żółci, zieleni, szarości oraz czerni;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę powinien wynosić nie mniej niż 30%;
- 5) dopuszczalna powierzchnia zabudowy nieruchomości nie może przekroczyć 50% jej powierzchni;
- 6) dopuszcza się zabudowę usługową lub usługowo – mieszkalną na działce, która graniczy z drogą lokalną oznaczoną symbolem **KDL** ;
- 7) dostępność komunikacyjna:
 - a) do terenu oznaczonego symbolem **7MN** z dróg oznaczonych symbolami **04KDW** i **06KDW** ,
 - b) do terenu oznaczonego symbolem **8MN** z dróg oznaczonych symbolami **06KDW** i **08KDW** ,
 - c) do terenu oznaczonego symbolem **9MN** z dróg oznaczonych symbolami **08KDW** i **010KDD** ,
 - d) do terenu oznaczonego symbolem **10MN** z drogi oznaczonej symbolem **010KDD** ,
 - e) do terenu oznaczonego symbolem **16MN** z drogi oznaczonej symbolem **013KDW** ,
 - f) do terenu oznaczonego symbolem **17MN** z drogi oznaczonej symbolem **013KDW** , **012KDL** ;
- 8) zasady podziału nieruchomości – zalecana powierzchnia działki - 600,0 m²;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 30%.

§ 21. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14ZP** :

- 1) przeznaczenie terenów – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy niezwiązanej z funkcją terenu;
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) dostępność komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem **02KDL** ;
- 4) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 5) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 22. Uchwała się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **01KDL** , **02KDL** , **012KDL** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji publicznej, droga lokalna;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu – dostępność do drogi nieograniczona;
- 3) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 23. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **03KDW** , **04KDW** , **06KDW** , **08KDW** , **011KDW** , **013KDW** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji, droga wewnętrzna dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dostępność dla ruchu może być ograniczona przez gestora drogi;
 - c) ustala się nieograniczony dostęp dla realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej;
- 3) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 24. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **05KDD**, **09KDD** , **010KDD** , **015KDD** , **016KDD** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji publicznej, droga dojazdowa;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dostępność do drogi nieograniczona;
- 3) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 25. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **05KDX** , **07KDX** , **014KDX** , **017KDX** :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ruch pojazdów może odbywać się za zgodą gestora ciągu;
 - c) ustala się nieograniczony dostęp dla realizacji i eksploatacji infrastruktury technicznej;
 - d) dopuszcza się nasadzenie zieleni niskiej;
- 3) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

§ 26. Uchwala się ustalenia szczegółowe odnoszące się do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21EE** :

- 1) przeznaczenie terenów – teren infrastruktury - elektroenergetyki;
- 2) dostępność komunikacyjna poprzez ciąg **017KDX** ;
- 3) zasady podziału nieruchomości – nie ustala się;
- 4) stawka procentowa, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustala się stawkę 0%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 28. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi w tym sportu i rekreacji przy ul. Karnowskiego w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XIV/203/99 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20 grudnia 1999r. (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 51, poz. 319 z dnia 19 maja 2000r.);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi w rejonie ulic Bytowskiej, Leśnej i Wiśniowej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XII/120/03 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 152, poz. 2718 z dnia 1 grudnia 2003r.);
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla działki nr 193/22 przy ul. Orzechowej i dla działki nr 186/13 przy ul. Wiśniowej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/269/04 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20 grudnia 2004r. (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 35, poz. 691 z dnia 14 kwietnia 2005r.).

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa w Chojnicach.

Na podstawie art. 17 pkt 10), 11), 12), 13), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta Chojnic rozpatruje uwagi wniesione do projektu planu i rozstrzyga o sposobie ich uwzględnienia w projekcie planu.

Na podstawie art. 17 pkt 14), ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717) Burmistrz Miasta Chojnic przedstawia Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 w/w ustawy Rada Miejska rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do planu.

Projekt planu I raz został wyłożony do publicznego wglądu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) w dniach od 15 kwietnia 2011 r. do 06 maja 2011 r. Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 23 maja 2011 r.

Do dnia 23 maja 2011 r. wpłynęło 10 uwag, z czego 4 zostały uwzględnione w rozstrzygnięciu Burmistrza.

LISTA NIEUWAGLĘDNIONYCH UWAG

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa w Chojnicach.

Numer uwagi w wykazie uwag: 1.

Wnoszący uwagę: ██████████ Chojnice.

Treść uwagi: Za grunty o symbolu 02 KDL oraz 3 KP ubiega się o grunt zamienny.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: To nie jest uwaga do planu – na etapie jego sporządzania nie można rozstrzygać kwestii gruntów zamiennych.

Numer uwagi w wykazie uwag: 2.

Wnoszący uwagę: ██████████ Chojnice.

Treść uwagi: Likwidacja projektowanego przejścia 010 KDX psującego kształt działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: Ze względu na konieczność prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować projektowane przejście 010 KDX.

Numer uwagi w wykazie uwag: 4.

Wnoszący uwagę: ██████████ Chojnice.

Treść uwagi: Preferowany grunt zamienny z terenu 5 UO/US.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: To nie jest uwaga do planu – na etapie jego sporządzania nie można rozstrzygać kwestii gruntów zamiennych.

Numer uwagi w wykazie uwag: 7.

Wnoszący uwagę: ██████████ Chojnice.

Treść uwagi: Wykup gruntu na poszerzenie drogi publicznej 02KDL wyłącznie w drodze gruntu zamiennego.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: To nie jest uwaga do planu – na etapie jego sporządzania nie można rozstrzygać kwestii gruntów zamiennych.

Numer uwagi w wykazie uwag: 8.4.

Wnoszący uwagę: [REDAKTOR] Chojnice.

Treść uwagi: Usunąć ustalenia dotyczące materiałów pokryciowych oraz kolorystyki.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: Pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko podobnymi w odcieniach brązu i czerwieni, żółci, zieleni, szarości oraz czerni podyktowane jest wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Numer uwagi w wykazie uwag: 8.6.

Wnoszący uwagę: [REDAKTOR] Chojnice.

Treść uwagi: Wprowadzić nieprzekraczalną linię zabudowy od ciągu pieszego 019 KDX w odległości 1,5 m.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: Nie wprowadzono nieprzekraczalnej linii zabudowy od ciągu pieszego 019 KDX w odległości 1,5 m ponieważ może on stanowić niewydzieloną część działki przeznaczonej pod usługi oświaty i usługi sportu, wobec czego odległość zabudowy do granicy tej działki wynika z przepisów powszechnie obowiązujących.

Numer uwagi w wykazie uwag: 10.

Wnoszący uwagę: [REDAKTOR] Chojnice.

Treść uwagi: Dopuszczenie zagospodarowania w formie ciągu pieszo-jezdnego dla terenu 019 KDX, w celu umożliwienia dojazdu do terenu 06 MN/U (jako alternatywy dla dojazdu z ulicy Borówkowej).

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: Wykluczone przeznaczenie ciągu pieszego 019 KDX na ciąg pieszo-jezdny ze względu przede wszystkim na bezpośrednie sąsiedztwo projektowanego terenu 5UO/US – zabudowa usług oświaty i usług sportu i rekreacji. Wprowadzenie parametrów ciągu pieszo-jezdnego będzie kolidowało z ruchem dzieci uczęszczających do projektowanej szkoły, poza tym m.in. na terenie 6MN/U dopuszcza się urządzenie dróg wewnętrznych.

W okresie II wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 08 grudnia 2011 r. do 29 grudnia 2011 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 12 stycznia 2012 r., wniesiono 2 uwagi, z których uwzględniono 1.

LISTA NIEUWAGLĘDNIONYCH UWAG

Numer uwagi w wykazie uwag: 1.

Wnoszący uwagę: [REDAKTOR] Chojnice.

Treść uwagi: Zmiana przebiegu dróg wg pierwotnej koncepcji.

Rozstrzygnięcie: Rada Miejska w Chojnicach odrzuca uwagę.

Uzasadnienie: Zmiana przebiegu dróg 06 KDW oraz 08 KDW nastąpiła na skutek uwzględnienia uwagi wniesionej przez Pana Ryszarda Daleckiego w dniu 05 maja 2011 r. podczas I wyłożenia projektu planu o następującej treści: „proszę o zmianę przebiegu projektowanych ulic 07 KD i 09 KD przez ich wyprostowanie. (...) Wyprostowanie drogi 07 KD zlikwiduje działki będące w części moją własnością i w części Adama Dobaja”.

Planowane rozwiązanie pozwoliło na uwzględnienie uwagi w zakresie kształtu działek oraz niełączeniu gruntów różnych właścicieli. Ponadto umożliwiło na ograniczenie liczby skrzyżowań i odsunięcie skrzyżowania od łuku drogi 02 KDL.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usług oraz zieleni przy ulicy Morozowa 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