

UCHWAŁA NR XXIII/243/16
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Droga do Igieł w Chojnicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 778, poz. 904 i poz. 961) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w związku z uchwałą Nr IV/37/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Droga do Igieł w Chojnicach, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXII/241/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 15 lipca 2016 r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Droga do Igieł w Chojnicach, jako zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, uchwalonym uchwałą Nr XXXVIII/453/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 85, poz. 1540), 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 działek nr 349/25, nr 349/26, nr 349/27, nr 349/28, nr 349/29, nr 349/30 i nr 349/31, położony w północnej części miasta Chojnice, na północny zachód od ulicy Kościerskiej (drogi wojewódzkiej nr 235) oraz na wschód od ulicy Droga do Igieł.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **PU**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literą **Z**;
- 3) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone na rysunku planu literami **KDL**.

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

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

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

4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granice terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 5) strefa ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem;
- 6) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii WN – 110 kV;
- 7) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 8) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 9) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały i na załączniku Nr 1 do 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) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **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;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć wiatę lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 10) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów i urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 PU**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 Z**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny drogi publicznej lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 KDL** i **4 KDL**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci, zmiany ich przebiegu lub likwidację sieci wyłączonych z eksploatacji;
- 2) dopuszcza się:
 - a) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych,

- b) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - c) budowę sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) gospodarka odpadami, w tym substancjami niebezpiecznymi, winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 3) w obszarze planu nie występują tereny wymienione w przepisach odrębnych, dla których należy ustalić dopuszczalny poziom hałasu w środowisku;
- 4) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej ekspozycji zespołu dworsko-parkowego z folwarkiem, którą oznaczono na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w **pkt 1**, obowiązuje zakaz wprowadzania elementów przesłaniających wgląd na zabytkowe założenie (poza obszarem planu), w tym zieleni wysokiej.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują wymagania ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) obowiązują zasady ustalone w **§ 7 ust. 6** uchwały dla terenu **1 PU**, wymienionego w **ust. 1 pkt 1** uchwały;
- 2) nie występuje potrzeba określania dla terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 2 i 3**.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych: nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.

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

- 1) obowiązują zasady ustalone w **§ 7 ust. 7** uchwały dla terenu **1 PU**, wymienionego w **ust. 1 pkt 1** uchwały;
- 2) nie występuje potrzeba określania dla terenów wymienionych w **ust. 1 pkt 2 i 3**.

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

- 1) wyznacza się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, której granice, pokrywające się z granicami terenu pod budowę tych urządzeń, wrysowano na rysunku planu;

2) w strefie ochronnej, o której mowa w **pkt 1**:

- a) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i przeznaczania części budynku na cele mieszkaniowe,
 - b) w obiektach i na terenach przyległych, gdzie są prowadzone procesy technologiczne z użyciem materiałów mogących wytworzyć mieszaniny wybuchowe lub w których materiały takie są magazynowane, należy dokonać oceny zagrożenia wybuchem i wyznaczyć w zależności od potrzeb strefy zagrożenia wybuchem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych WN-110 kV, w odległości 11,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązują ustalenia określone w **pkt 5**;
- 4) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 6,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązują ustalenia określone w **pkt 5**;
- 5) w obrębie stref, o których mowa w **pkt 3 i 4** obowiązują:
- a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę,
 - b) zakaz sadzenia drzew,
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 6) strefy, o których mowa w **pkt 3 i 4** ulegają likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną publiczną, tj. ulicę Droga do Igieł, której fragmenty znajdują się w obszarze planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków w Chojnicach z możliwością wykorzystania zakładowej oczyszczalni ścieków z uwzględnieniem zapisu w **ust. 3 pkt 2**;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących rowów melioracyjnych zlokalizowanych w obszarze planu lub docelowo do zbiornika retencyjnego, będącego elementem zbiorczej gminnej kanalizacji deszczowej, projektowanego na terenie **1 PU**, z uwzględnieniem zapisów w **pkt 5** oraz w **ust. 3 pkt 2**;
- 5) dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie istniejących i projektowanych obiektów w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjno – usługowego, stanowiącego własność jednego inwestora, z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) w przypadku lokalizacji nowych zakładów produkcyjno – usługowych na nowo wydzielonych działkach zasilanie obiektów z projektowanych stacji transformatorowych abonenckich, lokalizowanych na działkach inwestorów, zasilanych liniami średniego napięcia poprzez projektowane złącza kablowe SN lub liniami kablowymi niskiego napięcia, w tym abonenckimi, z projektowanych stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się zasilanie stacji transformatorowych abonenckich, o których mowa w **lit. b**, z projektowanych linii kablowych SN, wyprowadzonych ze stacji 110/15 kV „Chojnice Kościerska”,
 - d) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną wytworzoną w procesie technologicznym biogazowni;
- 8) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny z planowanego gazociągu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne), z rozbudowanej gminnej sieci ciepłowniczej lub z wykorzystaniem energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowni.

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 PU

1. **Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się:
- a) budowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - b) lokalizację w wyznaczonych granicach obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, tj. biogazowni rolniczej o łącznej mocy **do 1 MW** wraz z urządzeniami pomocniczymi, sieciami przesyłowymi i przyłączami, służącej do wytworzenia biogazu rolniczego i wykorzystania go w produkcji odnawialnej energii elektrycznej i cieplnej,
 - c) rozbudowę i przebudowę istniejącej ubojni zwierząt,
 - d) utworzenie strefy przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wszelką działalność produkcyjną i usługową spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1**,
 - f) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów,
 - g) budowę obiektów małej architektury,
 - h) zieleni towarzyszącą – ochronną i ozdobną,
 - i) realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej,
 - j) indywidualne ujęcia wód pod warunkiem zachowania wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - k) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów;
- 2) ustala się budowę zbiornika retencyjnego tzw. „Północnego” w ramach rozbudowy systemu zbiorczej gminnej kanalizacji deszczowej, który umożliwi uregulowanie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi w obszarze planu i na terenie miasta;
- 3) wprowadza się obowiązek:

- a) do czasu budowy zbiornika retencyjnego, o którym mowa w **pkt 2**, zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i nienaruszalnego przepływu wód, a po wybudowaniu zbiornika retencyjnego dopuszcza się ich przebudowę lub likwidację zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,
- b) zapewnienia dojazdu umożliwiającego właściwe utrzymanie istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych do czasu ich likwidacji,
- c) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym budowy zbiorników przeciwpożarowych oraz normatywnych dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wprowadza się zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
 - b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych;
- 2) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 3) wyklucza się magazynowanie i składowanie substancji toksycznych;
- 4) ustala się obowiązek zabezpieczenia instalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) przed wyciekami substancji szkodliwych do gruntu,
 - b) przed ulatnianiem się substancji szkodliwych do powietrza, w tym biogazu, w ilości przekraczającej dopuszczalne określone w przepisach odrębnych,
 - c) w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza,
 - d) w urządzenia zapobiegające awarii oraz przeciwdziałające awarii;
- 5) w przypadku lokalizacji biogazowni wprowadza się nakaz:
 - a) zastosowania szczelnych zbiorników do przechowywania substratów i produktów ubocznych fermentacji biogazowej,
 - b) stałego monitoringu, w szczególności krytycznych punktów przebiegu fermentacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji reklam wolno stojących i na ogrodzeniach.

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 2) minimalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie przekraczająca 15,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 15,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;

- 6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce w przeliczeniu na każde 5 zatrudnionych osób, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) miejsca do parkowania, o których mowa w **lit a**, należy realizować jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu;
- 7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej **3 KDL**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 8) dachy płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego z wyłączeniem mansardowego.

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

- 1) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50,0 m;
- 2) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1,0 ha;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°;
- 4) parametry określone w **pkt 1 - 3** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyznacza się strefy, o których mowa w § 6 ust. 9 pkt 1, 3 i 4 uchwały.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Droga do Igieł;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

§ 8. Karta terenu 2 Z

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zieleń izolacyjną średnio i wysokopienną z uwzględnieniem warunków określonych w **ust. 4 i 6**;
- 2) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 3.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na terenie **2 Z** obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 4 uchwały.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się zakaz lokalizacji reklam wolno stojących i na ogrodzeniach.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się strefę, o której mowa w § 6 ust. 9 pkt 4 uchwały.

7. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Droga do Igieł;
- 2) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

§ 9. Karta terenów 3 KDL i 4 KDL

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) pasy terenu **3 KDL** i **4 KDL** o zmiennej szerokości zgodnej z geodezyjnym wydzieleniem, tak jak oznaczono na rysunku planu, ustala się na poszerzenie drogi publicznej lokalnej, tj. ulicy Droga do Igieł;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny drogi publicznej lokalnej **3 KDL** i **4 KDL** ustala się jako przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w **pkt 1**, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) na terenach, o których mowa w **pkt 1**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się strefy, o których mowa w § 6 ust. 9 pkt 3 i 4 uchwały.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:** w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/453/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2010 r. Nr 85, poz. 1540), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

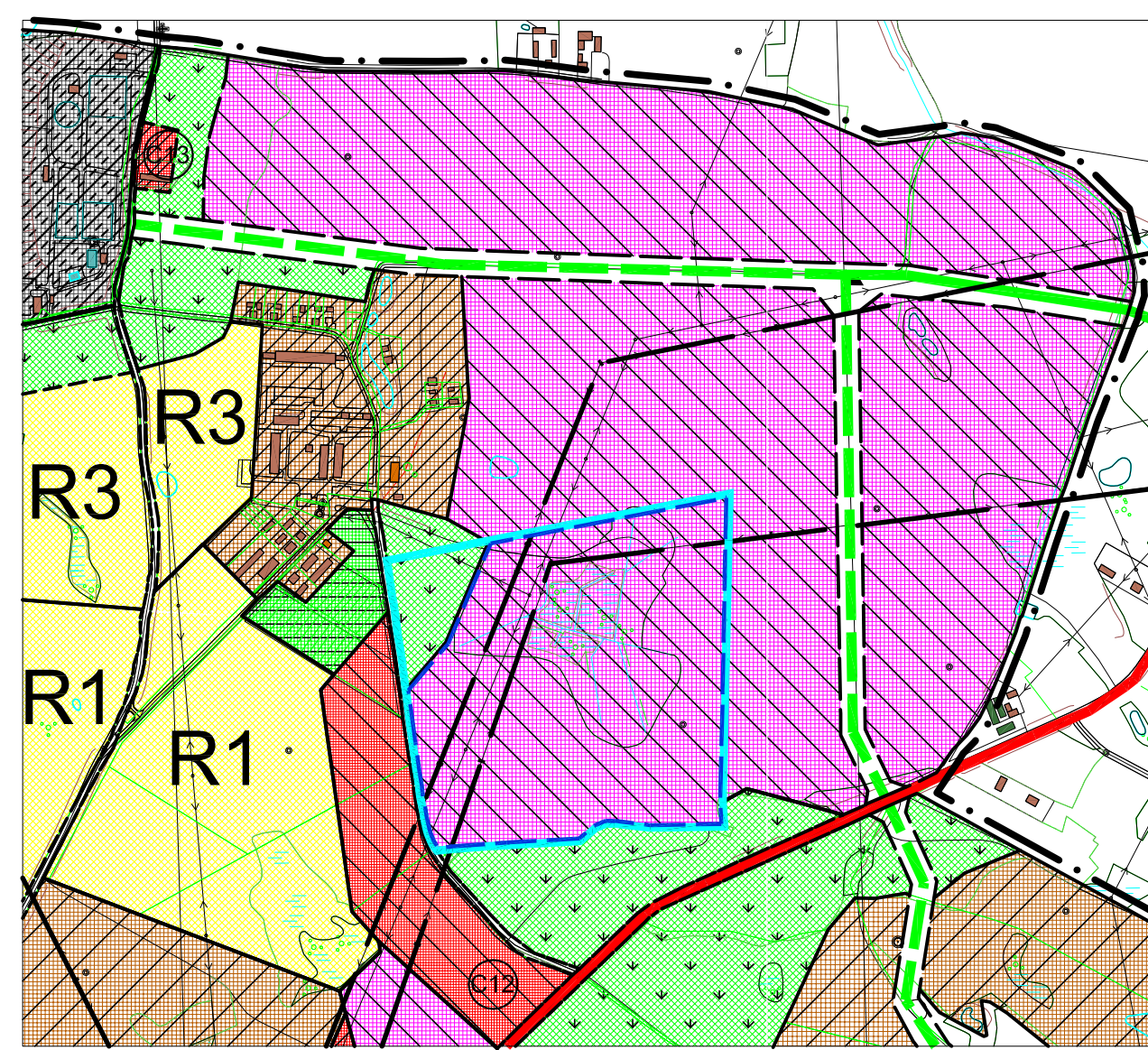
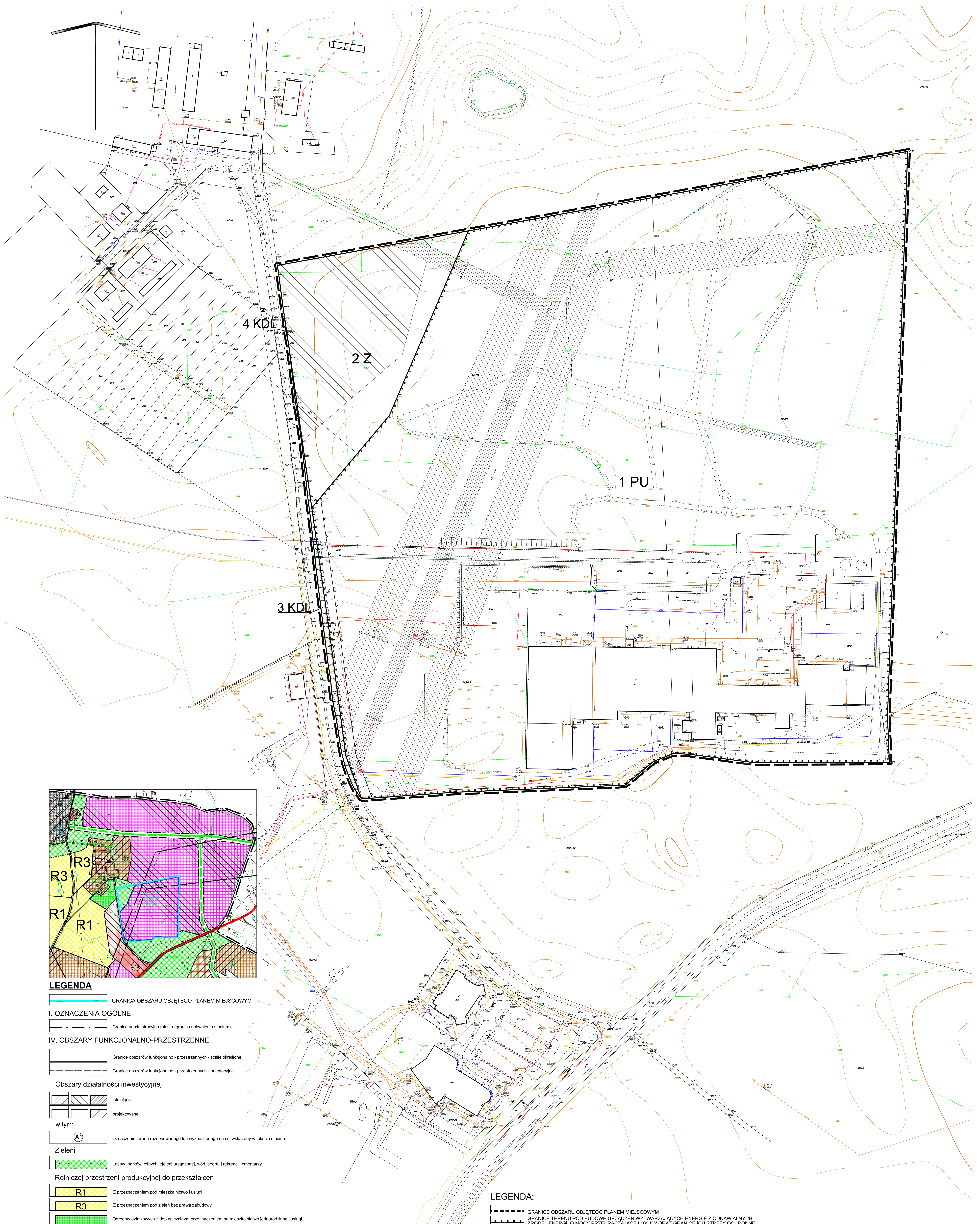
M. CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W REJONIE ULICY DROGA DO IGIEŁ

RYSUNEK PLANU

1:1000

0 50 m 100m 200m



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

I. OZNACZENIA OGÓLNE

Graniczna administracyjna miasta (granica uchwalenia studium)

IV. OBSZARY FUNKCYJALNO-PRZESTRZENNE

Graniczne obszarów funkcjonalno - przestrzennych - ściśle określone

Graniczne obszarów funkcjonalno - przestrzennych - orientacyjne

Obszary działalności inwestycyjnej

Istniejące

projektowane

w tym:

(A1) Oznaczenie terenu rezerwowanego lub wyznaczonego na cel wskazany w tekście studium

Zieleni

Lasów, parków leśnych, zieleni urządzonej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy

Rolniczej przestrzeni produkcyjnej do przekształceń

R1

Z przeznaczeniem pod mieszkalnictwo i usługi

R3

Z przeznaczeniem pod zieleni bez prawa zabudowy

Ogrodów działkowych z dopuszczalnym przeznaczeniem na mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi

V. STREFY FUNKCYJALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

produkcji, składów i usług - istniejące / projektowane

usług - istniejące / projektowane

VI. KOMUNIKACJA

Drogi wojewódzkie zbiorcze "Z" z trasami towerowymi - istniejące / projektowane

Drogi lokalne priorytetowe zbiorcze "Z" z możliwością zmiany kategorii - istniejące / projektowane

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Tereny istniejących oczyszczalni i przepompowni ścieków

Istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV

Graniczne terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

UWAGA: określenie "usługi" oznacza także handel

LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

GRANICE TERENU POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW ORAZ GRANICE ICH STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIEM ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA TYCH URZĄDZEŃ NA ŚRODOWISKO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

STREFA OCHRONNY KONSERWATORSKIEJ EKSPOZYCJI ZESPOŁU DWORSKO-PARKOWEGO Z FOLWARKIEM

STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII WN-110 kV

STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 kV

TERENY URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PU

Z

KDL

WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXIII/243/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/243/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

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

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 marca 2016 r. do 14 kwietnia 2016 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 28 kwietnia 2016 r., **nie wniesiono żadnych uwag**.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/243/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Droga do Igiel w Chojnicach

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.),

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 4, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6;

3) wymagania:

a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 ust. 3 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej § 6 ust. 10;

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.), a w obszarze planu obowiązują ustaleniamiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/453/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 15 czerwca 2010 r. Nr 85, poz. 1540);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 4;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 ust. 3, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10;

e) walory ekonomiczne przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w § 6 ust. 3, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 4, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 6 ust. 5, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu w § 6 ust. 6, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w § 6 ust. 8, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 12;

f) prawo własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich, a w okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 16 marca 2016 r. do 14 kwietnia 2016 r. (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po

tym okresie, tj. do dnia 28 kwietnia 2016 r., nie wniesiono żadnych uwag i wniosków;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w § 6 ust. 5 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 10;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało opisane w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353), zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353);

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej z dopuszczeniem ujęć indywidualnych w § 6 ust. 10 pkt 2.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/453/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 15 czerwca 2010 r. Nr 85, poz. 1540).

Celem opracowania planu jest wyznaczenie granic terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, co wiąże się z aktualizacją obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie warunków urbanistycznych i przeznaczenia terenów, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w granicach opracowania przedmiotowego planu miejscowego.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się

pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,

4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy w północnej części miasta Chojnice, tj. na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów miasta Chojnice”, przyjętej uchwałą **Nr XLVII/548/14 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 października 2014r.**, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę produkcyjno – usługowo – mieszkalną w rejonie ulic Kościerskiej i Igielskiej w Chojnicach, uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/453/10 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 15 czerwca 2010 r. Nr 85, poz. 1540) został ujęty w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów, które są weryfikowane w bieżących pracach planistycznych podejmowanych w oparciu o analizę składanych wniosków.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z zapisami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozie skutków finansowych podsumowano, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Miejskiej Chojnice, gdyż gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski