

UCHWAŁA NR XXIII/245/16
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Łużyckiej 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 X/107/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 14 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Łużyckiej 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 przy ulicy Łużyckiej w Chojnicach, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar działek nr 2270/3, nr 2271, nr 2280/2, nr 2280/3 i nr 2280/4, przylegający do południowo - wschodniej strony ulicy Łużyckiej - drogi gminnej nr 237090G, położony w południowo - wschodniej części miasta Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MU**;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu literami **UP**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**.

§ 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. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego literami, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) litery i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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 i wiat;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **literami** określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 9) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 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 zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu literami **UP**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania 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 i zmiany ich przebiegu;
- 2) w granicach obszaru planu dopuszcza się budowę:
 - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - b) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;

- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 7) należy stosować zieleń towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 8) 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.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: dopuszcza się budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba 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. 4 uchwały dla terenu MU, wymienionego w ust. 1 pkt 1 i w § 8 ust. 4 uchwały dla terenu UP, wymienionego w ust. 1 pkt 2;
- 2) nie dotyczy terenu KDW, wymienionego w ust. 1 pkt 3.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie określa się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

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

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

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przylegającą ulicę Łużycką – drogę gminną nr 237090G;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połączy dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;

- 5) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej – w przypadku zwiększonego zapotrzebowania mocy przekraczającego możliwości istniejącej i projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się możliwość posadowienia na terenie UP dodatkowej stacji transformatorowej, w tym abonenckiej;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe, z miejskiej sieci cieplnej lub inne).

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

13. **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 w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu MU

1. **Przeznaczenie terenu:** ustala się dwa równorzędne przeznaczenia terenu, które można realizować niezależnie lub łącznie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:

- 1) budowę budynków mieszkalnych, usługowych (w tym handlowych) lub mieszkalno - usługowych;
- 2) budowę budynków gospodarczych, garaży i wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
- 3) budowę bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1;
- 5) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie.

3. **Zasady kształtowania krajobrazu:** dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na elewacjach budynków jako tablic reklamowych o powierzchni tej tablicy, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 0,5 m².

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i do 12,0 m z możliwością podpiwniczenia,
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 7,0 m,
 - c) nie ogranicza się wysokości budowli;
- 5) na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć:
 - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce do parkowania lub garaż dla samochodów użytkowników przebywających okresowo,

- b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Łużyckiej i bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **KDW**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy płaskie lub z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 25° do 45°, a na dobudowanych do budynków budynkach gospodarczych, garażach i wiatkach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
5. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi wewnętrznej **KDW** lub ulicy Łużyckiej, przylegającej do obszaru planu.

§ 8. Karta terenu UP

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:

- 1) budowę budynków usługowych (w tym handlowych) oraz obiektów produkcyjnych, składów, magazynów wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) budowę wiat wolno stojących lub dobudowanych do budynków;
- 3) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- 4) wydzielenie 1 mieszkania dla realizacji potrzeb własnych inwestora;
- 5) wszelką działalność usługową i produkcyjną spełniającą wymóg określony w **§ 6 ust. 3 pkt 1**;
- 6) lokalizację stacji transformatorowej, w tym abonenckiej;
- 7) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów;
- 8) budowę obiektów małej architektury;
- 9) zielen towarzyszącą.

3. **Zasady kształtowania krajobrazu:** dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni tablicy reklamowej, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m².

4. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki do 12,0 m z dopuszczeniem wyższych, o ile wysokość powyżej 12,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 15,0 m,
 - b) wiaty o wysokości do 7,0 m,
 - c) nie ogranicza się wysokości budowli;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) należy przewidzieć miejsca do parkowania nie mniej niż 4 miejsca do parkowania do 100 m² powierzchni użytkowej usług i produkcji oraz dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej **KDW**, tak jak wrysowano na rysunku planu;
- 7) dachy płaskie lub z głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 25° do 45°, a na dobudowanych do budynków gospodarczych, garażach i wiatkach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
6. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi wewnętrznej **KDW**.

§ 9. Karta terenu KDW

1. **Przeznaczenie terenu:** teren drogi wewnętrznej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - 1) ustala się szerokość drogi wewnętrznej zgodnie z rysunkiem planu, tj. zgodnie z geodezyjnym wydzieleniem;
 - 2) dopuszcza się realizację drogi wewnętrznej w postaci ciągu pieszo – jezdni.
3. **Zasady kształtowania krajobrazu:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam.
4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:** ustala się powiązanie komunikacyjne drogi wewnętrznej **KDW** z ulicą Łużycką przylegającą do obszaru planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej 30 w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXI/294/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 września 2000 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. z 2001 r. Nr 4, poz. 2718).

§ 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

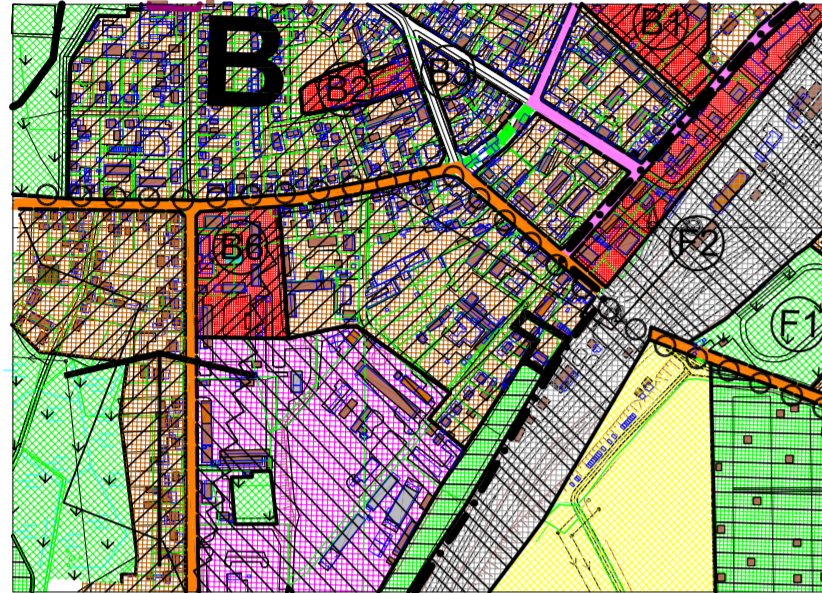
MIASTO CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY ŁUŻYCKIEJ

RYSUNEK PLANU

1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNICE



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

I. OZNACZENIA OGÓLNE

Granica oddzielająca jednostki strukturalne - Dzielnice A;B;C;D;E;F;G;H

IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - ściśle określone

Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - orientacyjne

Obszary działalności inwestycyjnej

istniejące

projektowane

w tym:

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

Ogrodów działkowych z dopuszczalnym przeznaczeniem na mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi

V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

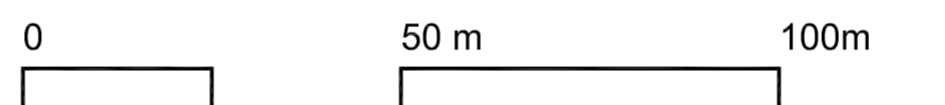
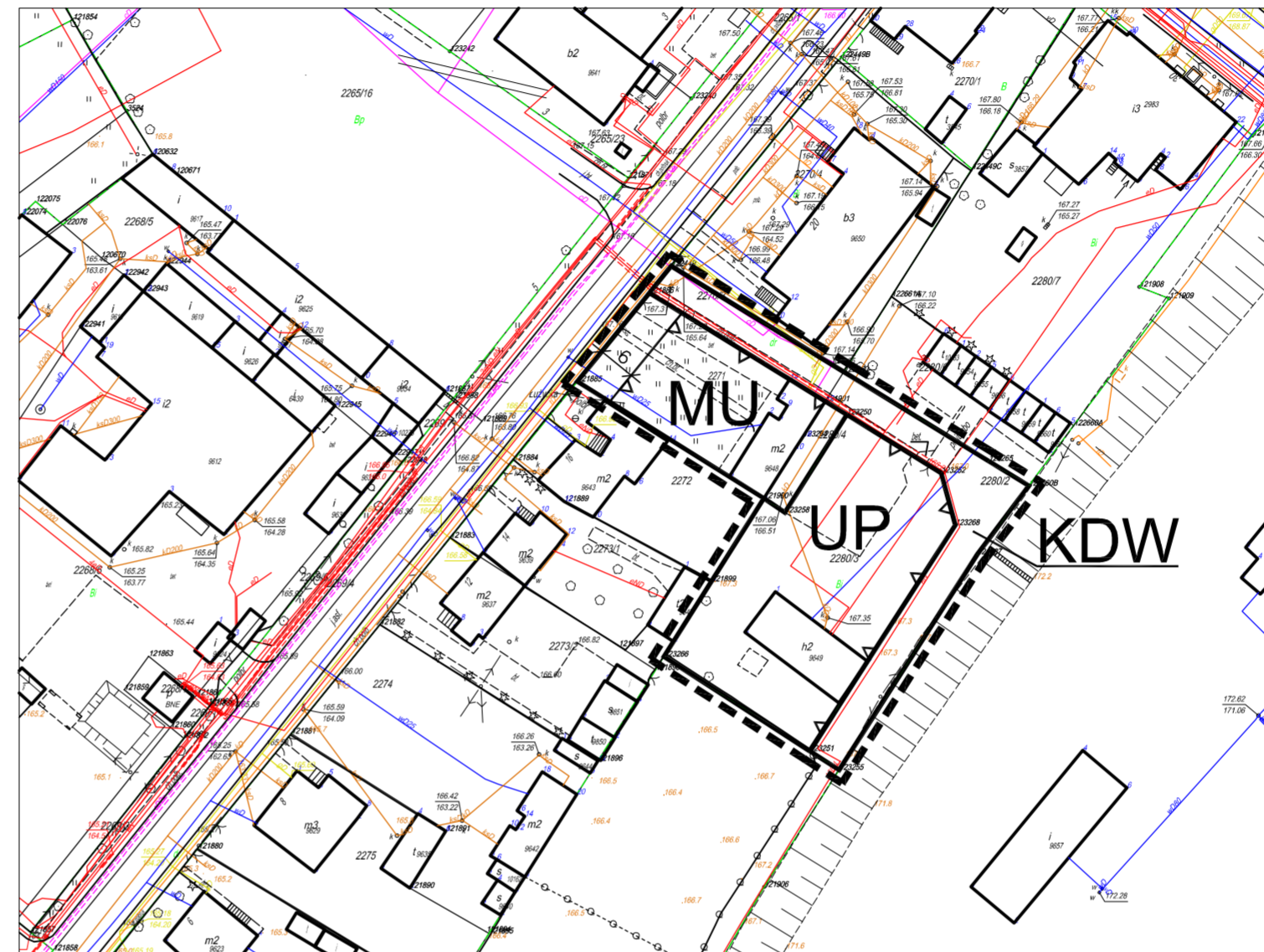
mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

produkcji, składów i usług - istniejące / projektowane

usług - istniejące / projektowane

VI. KOMUNIKACJA

Istniejące tereny kolejowe i komunikacji publicznej



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

MU TEREN ZABUDOWY MIESZKALNO - USŁUGOWEJ

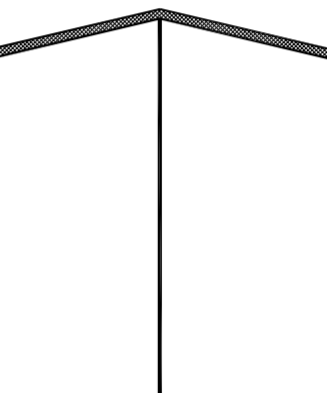
UP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ OBIEKTÓW
PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE



Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXIII/245/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/245/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu przy ulicy Łużyckiej w Chojnicach**

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 06 maja 2016 r. do 07 czerwca 2016 r. (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 21 czerwca 2016 r., **nie wniesiono żadnych uwag**.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/245/16
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 przy ulicy Łużyckiej 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 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 7 ust. 4 i § 8 ust. 4;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania krajobrazu w § 6 ust. 4 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 7 ust. 4 i § 8 ust. 4;

3) wymagania:

a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3 oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

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 ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej 30 w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXI/294/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 4, poz. 2718);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

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 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 7 ust. 4 i § 8 ust. 4, 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. 11;

e) walory ekonomiczne przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 7 ust. 4 i § 8 ust. 4, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, 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. 13;

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 06 maja 2016 r. do 07 czerwca 2016 r. (z wyjątkiem sobót i świąt) oraz w terminie 14 dni po

tym okresie, tj. do dnia 21 czerwca 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 zasad kształtowania krajobrazu w § 6 ust. 4 wraz z zasadami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

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. 11;

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 w § 6 ust. 11 pkt 2.

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

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej 30 w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXI/294/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 4, poz. 2718).

Celem opracowania planu jest dopuszczenie na terenie B14aUR funkcji mieszkaniowej dla inwestora, co wiąże się z aktualizacją obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacją jego zapisów w zakresie warunków urbanistycznych i przeznaczenia terenów, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

W/w obowiązujący plan, sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 ze zm.), jest niezgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), dlatego sporządzając nowy plan, w tych samych granicach, należy przystosować go do obowiązujących przepisów prawa.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc.

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 południowo - wschodniej 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 przy ulicy Dworcowej 30 w Chojnicach, uchwalony uchwałą Nr XXI/294/2000 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2001 r. Nr 4, poz. 2718) 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