

**UCHWAŁA NR XXV/280/16**  
**RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH**  
z dnia 28 października 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Człuchowskiej  
w Chojnicach.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i 1579) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016r. poz. 446), w związku z uchwałą Nr XV/146/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 30 listopada 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Człuchowskiej 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 2016r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Człuchowskiej w Chojnicach, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar działek nr 36/9, nr 36/10, nr 36/16, nr 36/17, nr 36/20 i nr 4319, przylegający do północno - zachodniej strony ulicy Człuchowskiej - drogi gminnej nr 236040G (działki nr 6/2), położony w zachodniej części miasta Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu literami **UM**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MNU**;
- 3) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony 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. 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) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta;
- 5) strefa ochronna wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji;
- 6) litery i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **literami** określającymi rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **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 usługowo - mieszkalnej, oznaczony na rysunku planu literami **UM**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu literami **MNU**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**, 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 obszarze planu dopuszcza się budowę:
  - a) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
  - b) niezbędnych 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;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
  - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu,
  - b) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 3) dopuszczalny poziom hałasu nie powinien przekraczać wartości ustalonych w przepisach odrębnych dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

- 4) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 8) należy stosować zieleń towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 9) 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:**

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację wyłącznie jednego szyldu na jedną działalność jako tablicy reklamowej o powierzchni tej tablicy, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 2 m<sup>2</sup>,
  - b) budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji reklam wolno stojących oraz reklam na ogrodzeniach.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w obszarze planu ustanawia się strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta, oznaczoną na rysunku planu, w której:
  - a) należy zapewnić kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający ogląd panoramy Starego Miasta z ulicy Człuchowskiej,
  - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na ekspozycję zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta z ulicy Człuchowskiej;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

#### **6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 9 ust. 3 uchwały dla terenu KDL wymienionego w ust. 1 pkt 3;
- 2) nie ustala się dla terenów UM i MNU wymienionych w ust. 1 pkt 1–2 z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

#### **7. 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) w obszarze planu nie określa się wysokości budowli;
- 2) obowiązują zasady ustalone w § 7 ust. 3 uchwały dla terenu UM, wymienionego w ust. 1 pkt 1 uchwały.

**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 ma potrzeby ustalania.

**10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** wyznacza się strefę ochronną wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji szerokości po 5,0 m od osi trasy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której prowadzenie robót budowlanych i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać warunki realizacji związane z jej przebiegiem zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przylegającą ulicę Człuchowską – drogę gminną 236040G (działkę nr 6/2);
- 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 połączeń 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 sieci elektroenergetycznej;
- 7) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe 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 UM.**

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowo - mieszkalnej.
2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** – dopuszcza się:
  - 1) budowę budynków usługowych (w tym handlowych), także związanych z komunikacją samochodową i zapleczem technicznym motoryzacji;
  - 2) budowę wolno stojących lub dobudowanych do budynków usługowych budynków gospodarczych, garaży i wiat;
  - 3) przeznaczenie części budynku usługowego dla realizacji potrzeb mieszkaniowych inwestora;
  - 4) budowę bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
  - 5) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2;

- 6) remonty, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- 7) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów, w tym dla samochodów ciężarowych;
- 8) wydzielenie dojazdów i dojeżdż dla obsługi obiektów budowlanych.

### 3. 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 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;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powyżej 100 m<sup>2</sup>, w tym dla pojazdów zaopatrzonych 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 linii zabudowy istniejącego budynku na działce nr 36/17 i w odległości 5,0 m od osi trasy linii kablowej magistralnej telekomunikacji, 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 innych budynków budynkach gospodarczych, garażach i wiatach dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

3. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Człuchowskiej (działki nr 6/2), przylegającej do obszaru planu, której fragment, oznaczony literami **KDL**, znalazł się w obszarze planu.

### § 8. Karta terenu MNU.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

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

- 1) wyznacza się teren o powierzchni w kształcie trójkąta, zgodnej z rysunkiem planu, przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 41/4 przylegającej do obszaru planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów,
  - b) wydzielenie dojazdów i dojeżdż dla obsługi obiektów budowlanych zlokalizowanych na działce nr 41/4.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Człuchowskiej (działki nr 6/2), przylegającej do obszaru planu, której fragment, oznaczony literami **KDL**, znalazł się w obszarze planu.

#### **§ 9. Karta terenu KDL.**

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

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

- 1) pas terenu o szerokości 1,5 m, oznaczony na rysunku planu literami **KDL**, przeznaczony na poszerzenie przylegającej drogi publicznej gminnej, tj. ulicy Człuchowskiej;
- 2) na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 10.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługowo – mieszkalną działek nr 36/5, nr 36/7 i nr 36/8 przy ulicy Człuchowskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/519/02 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 sierpnia 2002r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002r. Nr 70, poz. 1566).

**§ 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**



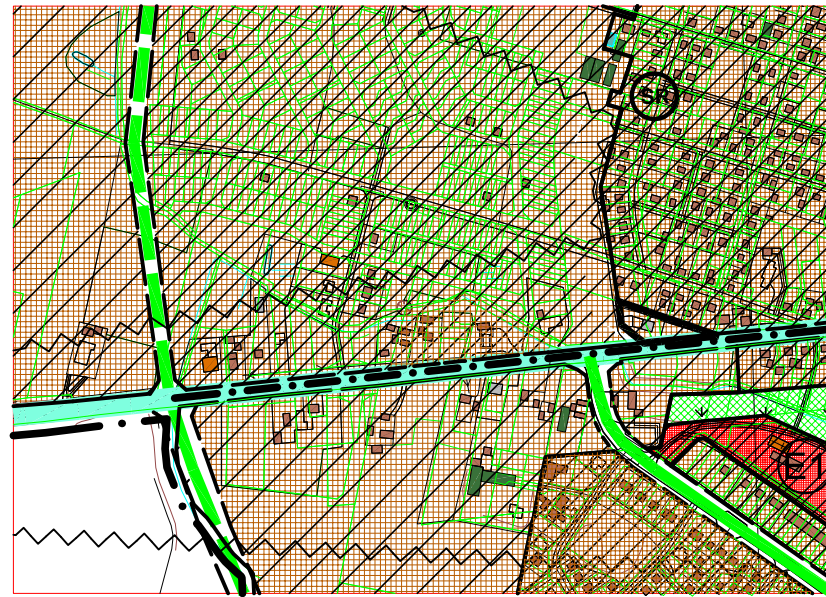
# MIASTO CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY CZŁUCHOWSKIEJ

RYSUNEK PLANU

1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
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

— Granica administracyjna miasta (granica uchwalenia studium)

## III. OBSZARY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

— Granica strefy ochrony ekspozycji sylwety miasta

## IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

— Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - ściśle określone

— Granice 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 urzędowej, wód, sportu i rekreacji, cmentarzy

## V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

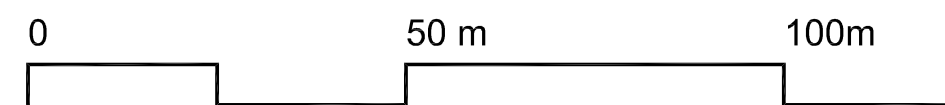
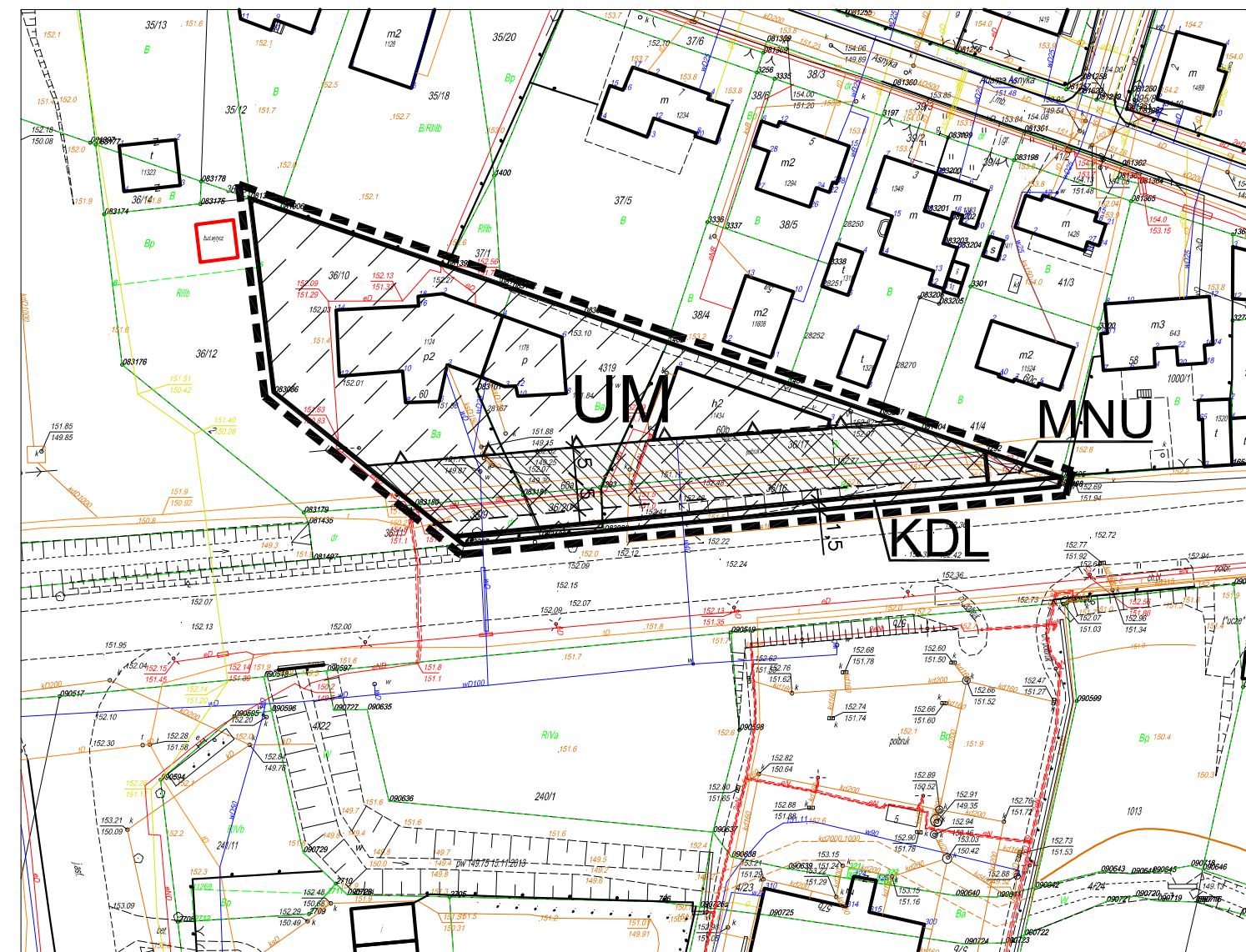
mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

usług - istniejące / projektowane

## VI. KOMUNIKACJA

Droga główna z trasami rowerowymi

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



LEGENDA:

— GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

— MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

— STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI  
ZABYTKOWEGO ZESPOŁU ZABUDOWY STAREGO MIASTA

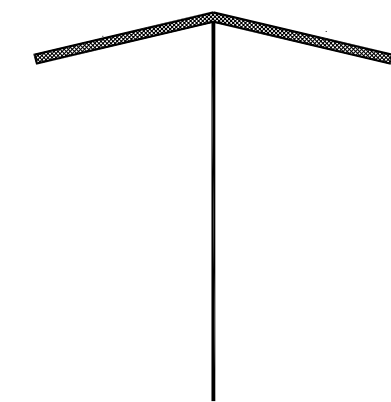
— STREFA OCHRONNA WZDŁUŻ LINII KABLOWEJ  
MAGISTRALNEJ TELEKOMUNIKACJI

UM TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO - MIESZKALNEJ

MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ

KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ

±5± WYMIAROWANIE



## Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXV/ 280/ 16  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 28 października 2016 r.

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/280/16  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 28 października 2016 r.

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

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2016 r. do 16 września 2016 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 30 września 2016 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Mirosław Janowski**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/280/16  
Rady Miejskiej w Chojnicach  
z dnia 28 października 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 Człuchowskiej 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.), określa się:

### 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 § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3;

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, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3;

#### 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 pod zabudowę usługowo – mieszkalną działek nr 36/5, nr 36/7 i nr 36/8 przy ulicy Człuchowskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/519/2002 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 70, poz. 1566);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad kształtowania krajobrazu w § 6 ust. 4 oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w § 6 ust. 5;

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 § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także 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 § 6 ust. 7 i § 7 ust. 3, 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 19 sierpnia 2016 r. do 16 września 2016 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 30 września 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 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 pod zabudowę usługowo - mieszkalną działek nr 36/5, nr 36/7 i nr 36/8 przy ulicy Człuchowskiej w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XLIX/519/2002 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 70, poz. 1566).

Celem opracowania planu jest rezygnacja z rezerwowania pasa terenu KGP na poszerzenie przylegającej ulicy Człuchowskiej, która po wybudowaniu obwodnicy miasta Chojnice w ciągu drogi krajowej nr 22 zmieniła kategorię z krajowej na gminną, 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.

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 we 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 2014 r.**, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę usługowo - mieszkalną działek nr 36/5, nr 36/7 i nr 36/8 przy ulicy Człuchowskiej w Chojnicach, uchwalony uchwałą Nr XLIX/519/02 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2002 r. Nr 70, poz. 1566), 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 m.in. ze wzrostem podatku od nieruchomości oraz sprzedażą gruntów.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Mirosław Janowski**