



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 września 2016 r.

Poz. 3149

UCHWAŁA NR XXIII/244/16 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH

z dnia 16 sierpnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej 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/106/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 14 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej 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., uchwala się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej 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 działki nr 4593 przylegający do wschodniej strony ulicy Strzeleckiej - drogi powiatowej nr 2658G, położony w północnej części miasta Chojnice.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami MW.

§ 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) 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) litery z określeniem przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;

6) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w **Rozdziale 2** 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 **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.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu

§ 6. 1. **Przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **MW**.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się budowę:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolno stojącego,
 - b) budynków gospodarczych lub garaży wolno stojących,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - e) sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, także stacji transformatorowej, w tym abonenckiej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbiorę istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) wydzielenie w parterze budynku mieszkalnego lokali użytkowych, w których prowadzona będzie działalność usługowa nieuciążliwa dla mieszkańców,
 - c) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów,
 - d) zieleni towarzyszącą,
 - e) wydzielenie dojazdów i dojeżdź dla obsługi obiektów budowlanych;
- 3) pozostawia się istniejący rów melioracyjny z możliwością jego wkomponowania w zagospodarowanie działki budowlanej lub skanalizowania i zmiany przebiegu, pod warunkiem nienaruszalnego przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;

- 2) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 6) należy stosować zieleni towarzyszącą zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 7) 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) ustala się realizację zabudowy w formie prostokątnej bryły w rzucie na powierzchnię działki o powierzchni do 350 m², usytuowanej równolegle dłuższym bokiem do maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, z dopuszczeniem dołączenia wyłącznie w części południowej terenu drugiej bryły niższej o kondygnację tak, aby rzut obu brył na powierzchnię działki tworzył kształt zbliżony do litery L;
- 2) dopuszcza się:
 - a) umieszczanie szyldów na elewacjach budynku, jako tablic reklamowych o powierzchni tej tablicy, mierzonej w obrysie zewnętrznym, do 0,5 m²,
 - b) budowę ogrodzeń z wykluczeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) wprowadza się zakaz umieszczania reklam wolno stojących i na ogrodzeniu.

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

- 1) w obszarze planu ustanawia się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ochrony ekspozycji zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta, w której zasady kształtowania krajobrazu zostały określone w **ust. 4**, a parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały określone w **ust. 6**, ponadto:
 - a) należy zapewnić kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający ogląd panoramy Starego Miasta z ulicy Strzeleckiej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budowli, które mogą wpłynąć negatywnie na ekspozycję zabytkowego zespołu zabudowy Starego Miasta z ulicy Strzeleckiej;
- 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: 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) intensywność zabudowy od 0,6 do 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynek mieszkalny o wysokości do III kondygnacji nadziemnych i do 11,0 m, z możliwością podpiwniczenia, o ile pozwolą na to warunki gruntowe,
- b) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do 6,0 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 w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych 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 w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej, tak jak wrysowano na rysunku planu;

7) dachy dowolne.

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: uwzględnić położenie obszaru planu w obszarze predysponowanym do występowania ruchów masowych - zabudowa i zagospodarowanie terenu wymagają rozpoznania warunków geologiczno – inżynierskich dla celów posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, natomiast pozostałych elementów podlegających ochronie 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 Strzelecką – drogę powiatową nr 2658G;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Strzeleckiej przylegającej do obszaru planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków istniejącą kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 dodatkowej stacji transformatorowej, w tym abonenckiej;
- 8) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) 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: ustala się stawkę w wysokości 30%.

**Rozdział 3.
Przepisy końcowe**

§ 7. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zielen pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2013 r., poz. 4482), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu (dla działki nr 4593), stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

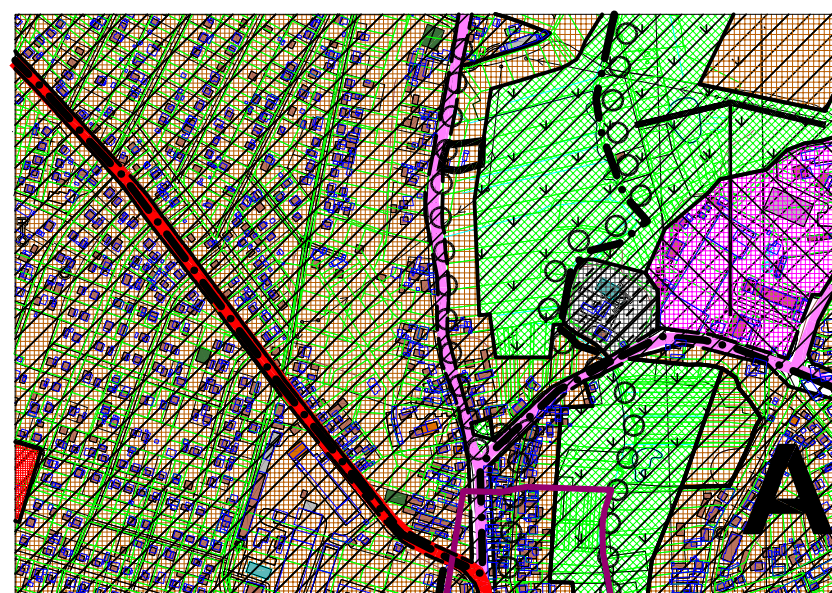
MIASTO CHOJNICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY STRZELECKIEJ

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

IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

— Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - ściśle określone

— Granice obszarów funkcjonalno - przestrzennych - orientacyjne

Obszary działalności inwestycyjnej

— istniejące

— projektowane

Zieleni

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

V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

— mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

— produkcji, składów i usług - istniejące / projektowane

VI. KOMUNIKACJA

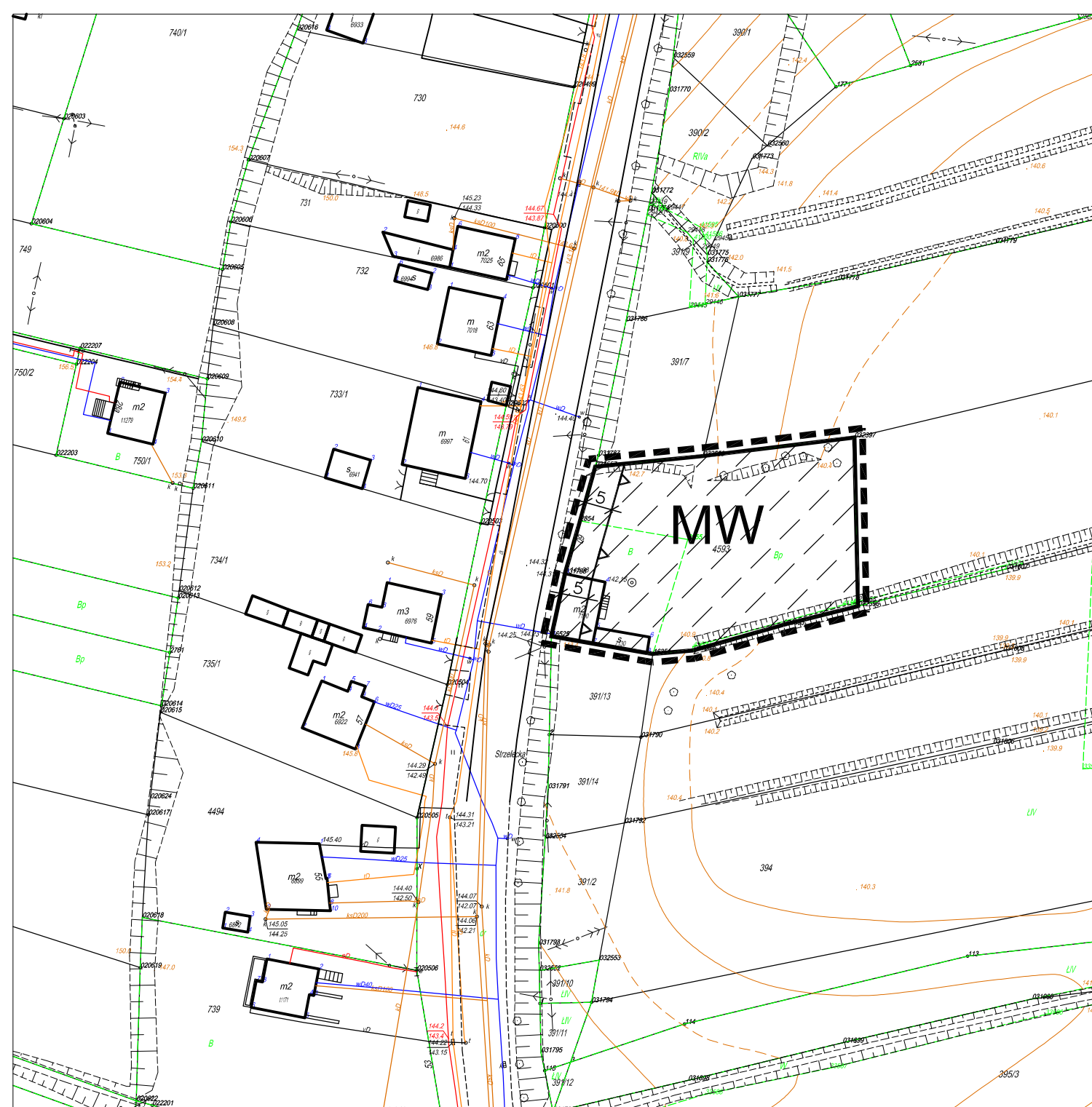
— Drogi wojewódzkie zbiorcze "Z" z trasami rowerowymi - istniejące / projektowane

— Istniejące drogi powiatowe priorytetowe z możliwością zmiany klasyfikacji - zbiorcze "Z" / lokalne "L"

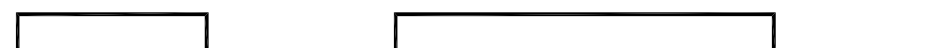
— Drogi rowerowe i trasy rekreacyjne - istniejące / projektowane

VII. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

— Tereny istniejących oczyszczalni i przepompowni ścieków



0 50 m 100m



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

MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

— WYMIAROWANIE

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XXIII/244/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/244/16
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 16 sierpnia 2016 r.

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

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 01 lipca 2016 r. do 29 lipca 2016 r. (z wyjątkiem sobót i niedziel) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 12 sierpnia 2016 r., **nie wniesiono żadnych uwag**.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Mirosław Janowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/244/16
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 Strzeleckiej 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