



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 06.09.2023 r.

Poz. 4096

UCHWAŁA NR LVII/698/23 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH

z dnia 18 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kościerskiej w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977), Uchwały Nr XXI/288/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kościerskiej w Chojnicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice przyjętego Uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kościerskiej w Chojnicach.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach).

4. Przeznaczenie terenów:

- 1) U-PS - teren usług lub składów i magazynów;
- 2) U - teren usług;

3) KDZ - teren drogi zbiorczej.

5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu: nazwy ulic.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977);
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
- 6) oznaczeniach informacyjnych - należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

- 1) Zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania;
- 5) Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
 - a) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości,
 - b) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych,
 - c) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli,
 - d) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie;

- 2) Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) Ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych;
- 4) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego;
- 5) Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji;
- 2) Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 3) Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności;
- 4) Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ;
- 2) Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ul. Kościerska;
- 3) Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową;
- 5) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe,
 - c) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
 - d) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) Odprowadzenie ścieków:
 - a) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;
- 7) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych,

- c) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej,
 - e) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych,
 - f) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 9) Zaopatrzenie w ciepło: z istniejącego systemu ciepłowniczego, przy czym dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,
 - b) wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) W zakresie gospodarki odpadami:
- a) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
 - b) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów,
 - c) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi,
 - d) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

§ 7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%;
- 2) Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PS ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) podstawowe - tereny usług lub składów i magazynów,
 - b) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizacje usług handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

- d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,
 - f) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie określa się;
- 4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% działki budowlanej,
 - c) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki,
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni zabudowy usługowej, 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 - 1 stanowisko na 300 m³ powierzchni składów i magazynów,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania,
 - e) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
 - f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 12,0 m,
 - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;
- 5) Obsługa komunikacyjna terenów: z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
- a) podstawowe - tereny usług,
 - b) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się lokalizacje usług handlu, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
 - d) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,
 - f) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie określa się;

4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 2,5 działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 1 stanowisko na 100 m² powierzchni zabudowy usługowej, 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
 - minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania,
- e) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
- f) gabaryty obiektów:
 - wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 16,0 m,
 - geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;

5) Obsługa komunikacyjna terenów: z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ i 4KDZ ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe - teren drogi zbiorczej,
- b) dopuszczalne - obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny przekrój - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
- d) chodnik minimalnie jednostronny,
- e) dopuszcza się ścieżki rowerowe;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów;

4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe.**

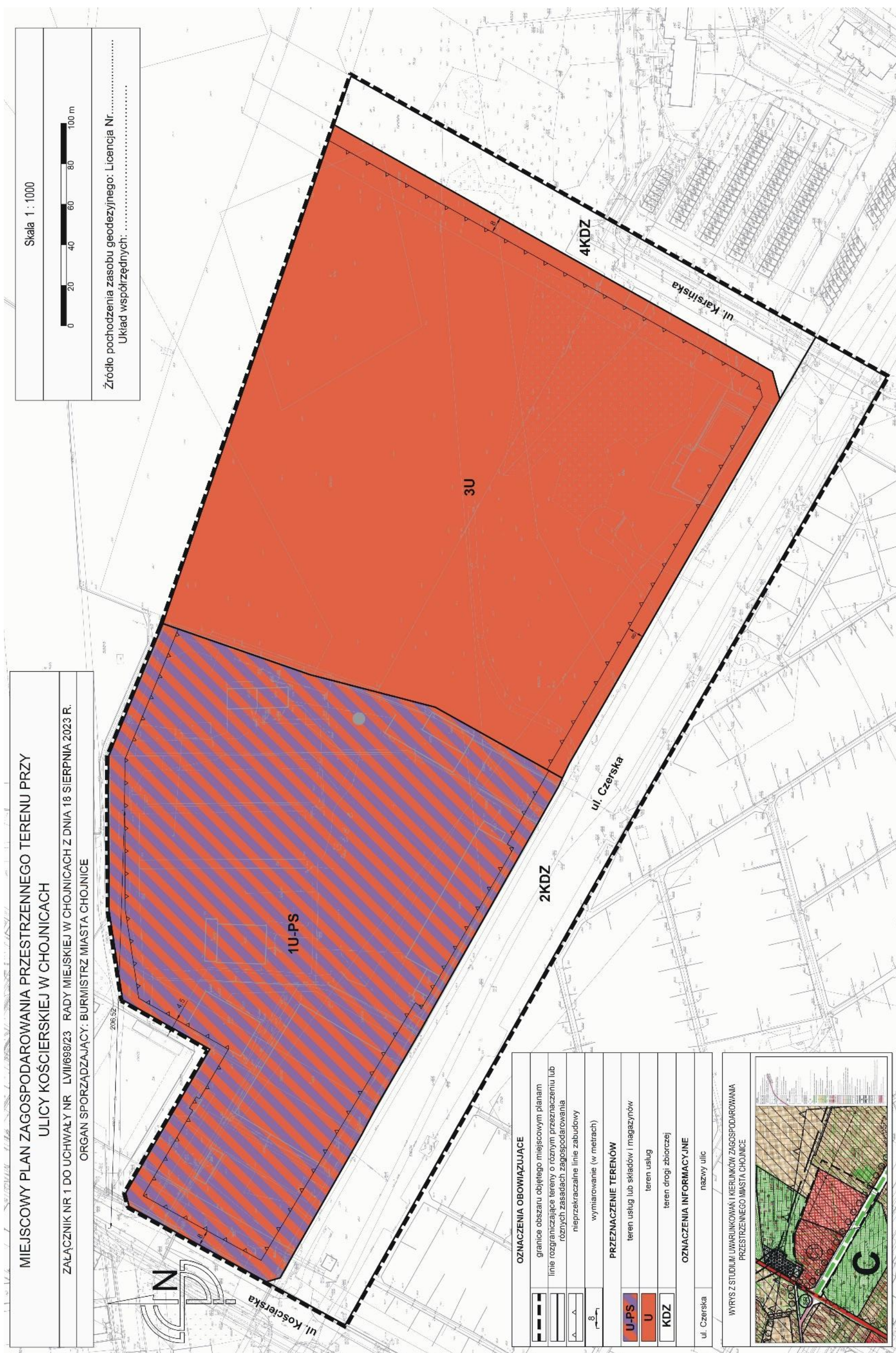
§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 12. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach, uchwalonego Uchwałą Nr VI/75/11 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2011 r. Nr 54 poz. 1254), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie, których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Antoni Szlanga



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/698/23
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 18 sierpnia 2023 r.

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

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2023 r. do 25 lipca 2023 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 15 dni po tym okresie, tj. do dnia 9 sierpnia 2023 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/698/23
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 18 sierpnia 2023 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 Kościerskiej 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

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/698/23

Rady Miejskiej w Chojnicach

z dnia 18 sierpnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę