

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Bocznej 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 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471. 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), uchwały Nr XLVI/545/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 2 lipca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Bocznej w Chojnicach, uchwały Nr XV/205/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 lutego 2020 r. zmieniająca uchwałę Nr XLVI/545/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 2 lipca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Bocznej w Chojnicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., uchwała się, co następuje:

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Bocznej w Chojnicach, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego - zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, 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) zbiór danych przestrzennych stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) obowiązująca linia zabudowy,
 - 5) wymiarowanie,
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego miasto Chojnice,
 - 8) strefa ochrony konserwatorskiej B - przedmieście historycznego miasta Chojnice (cały obszar planu).
4. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,

- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta elewacja frontowa budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, z wyłączeniem w szczególności: termoizolacji, balkonów, tarasów i ich zadaszeń, schodów, pochylni, gzymsów, pilastrów, wykuszy, okapów, obudowy wejść do budynków, szybów wind, wiat śmietnikowych, portierni o powierzchni do 15m²,
 - 5) obowiązująca linia zabudowy - rozumie się przez to ściśle określoną linię usytuowania ściany frontowej głównej bryły budynku, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych oraz: schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zejść, zjazdów do piwnic i garaży wbudowanych, balkonów, tarasów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji itp.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

§3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego miasto Chojnice, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają prowadzenia badań archeologicznych za zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dla strefy ochrony konserwatorskiej B - przedmieście historycznego miasta Chojnice ustala się:
 - dopuszcza się krycie połączeń dachowych wyłącznie dachówka bądź blachodachówka w kolorach naturalnego spieku ceramicznego, ciemnoczerwonego, brązowego bądź szarego o matowym wykończeniu,
 - dopuszcza się wykończenie elewacji wyłącznie cegłą, kamieniem bądź tynkiem, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - należy stosować ujednoliconą kolorystykę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,
 - zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem i architekturą do zabudowy historycznej,

- ochronę historycznej struktury przestrzennej układu ulic i podziałów parcelacyjnych,
 - ochronę ekspozycji budynków zabytkowych.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,0 działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% działki budowlanej;
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki;
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi,
 - 1 miejsce postojowe na 50 m² pow. użytkowej usług, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi lub garażu;
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
 - f) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych;
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 17,0 m,
 - h) geometria dachów: dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000,0 m², z tolerancją do 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m, z tolerancją do 1 metra,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°;
 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określenia.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
 - d) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
 - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło:

- ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- f) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
 - g) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
 - h) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - i) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia.
 13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 30%.

§4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
 - c) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej łącznie i rozdzielnie,
 - d) w zakresie lokalizacji zabudowy względem działki budowlanej, dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
 - c) część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego miasto Chojnice, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego wymagają prowadzenia badań archeologicznych za zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) dla strefy ochrony konserwatorskiej B - przedmieście historycznego miasta Chojnice ustala się:
 - dopuszcza się krycie połączeń dachowych wyłącznie dachówka bądź blachodachówka w kolorach naturalnego spieku ceramicznego, ciemnoczerwonego, brązowego bądź szarego o matowym wykończeniu,
 - dopuszcza się wykończenie elewacji wyłącznie cegłą, kamieniem bądź tynkiem, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - należy stosować ujednoliconą kolorystykę stolarki okiennej w obrębie całego budynku,

- zabudowa nowopowstająca musi być dopasowana charakterem i architekturą do zabudowy historycznej,
 - ochronę historycznej struktury przestrzennej układu ulic i podziałów parcelacyjnych,
 - ochronę ekspozycji budynków zabytkowych.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0 działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20% działki budowlanej;
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki;
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi,
 - 0,5 miejsca postojowego na 100 m² pow. użytkowej usług, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi lub garażu;
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
 - f) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych;
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 13,0 m,
 - h) geometria dachów: w pierwszej linii zabudowy od strony Placu Piastowskiego dopuszcza się wyłącznie dach płaski bądź jednospadowy, o kącie nachylenia tożsamym z budynkiem ujętym w ewidencji zabytków pod adresem Plac Piastowski 29, w pozostałej części terenu dopuszcza się dachy płaskie oraz jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci do 45°.
 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 3000,0 m², z tolerancją do 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m, z tolerancją do 1 metra,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 45° do 135°;
 10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określenia.
 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;

- d) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
 - e) ustala się zaopatrzenie w ciepło:
 - ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
 - g) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
 - h) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - i) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia.
13. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - ustala się stawkę 30%.
- §5.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.
- §6.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie Placu Piastowskiego i ulicy Grunwaldzkiej w Chojnicach uchwalonego uchwałą Nr XII/119/15 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 19 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 21 grudnia 2015 r. poz. 4400), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.
- §7.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.