

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559 ze zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/102/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Ustronnej w Chojnicach, po stwierdzeniu braku naruszenia 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:

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

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w północno - wschodniej części miasta Chojnice, pomiędzy ulicami Wielewską i Gdańską.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MWU**;
- 2) teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, oznaczony na rysunku planu literami **Up**;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDD**.

§ 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. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

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

6. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) pas technologiczny wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ryzalitów, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy, wykusze, okapy dachu, balkony lub daszki nad wejściem, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 2,0 m, a także takich części budynku jak ganki wejściowe i wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy oraz kondygnacje podziemne budynków;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony **symbolem** składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 7) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz prawa miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MWU** i **2 MWU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 Up**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KDD**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - b) kondygnacje podziemne;

- c) budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- d) zieleni towarzyszącą.

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, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 2**;
- 2) zakaz, wymieniony w **pkt 1**, nie dotyczy:
 - a) inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
 - b) terenów komunikacji;
 - c) realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową;
- 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 zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji inwestycji, 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 pielęgnacyjnych – porządkowych;
- 7) zieleni należy kształtować z zastosowaniem gatunków przystosowanych do warunków siedliskowych obszaru planu oraz odpornych na komunikacyjne zanieczyszczenia atmosfery;
- 8) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 9) uwzględnić ochronę gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a także dopuszczenie odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.

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: obowiązują zasady ustalone w § 8 ust. 3 dla terenu **4 KDD**.

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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenia;
- 2) nie ogranicza się wysokości budowli innych niż wiaty, a w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne;

- 3) dachy inne niż płaskie kryte dachówką ceramiczną lub materiałami przypominającymi wyglądem w/w pokrycie - w kolorach naturalnej cegły, brązowym, czarnym lub grafitowym.

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 wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie wystąpiła potrzeba określenia.

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

- 1) wyznacza się pas technologiczny wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej SN-15 kV w odległości 7,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie którego obowiązują ustalenia określone **w pkt 2**;
- 2) w obrębie pasa, o którym mowa **w pkt 1** obowiązują:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę;
 - b) zakaz sadzenia drzew;
 - c) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami;
- 3) pas, o którym mowa **w pkt 1**, ulega likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznej;
- 4) w obszarze planu ustala się obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych dla istniejących i projektowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi publiczne gminne, tj. ulice Wielewską i Gdańską, przylegające do obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z której należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połaci 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;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne) lub z rozbudowanej sieci ciepłowniczej.

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

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenów: 1 MWU i 2 MWU

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się budowę:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem wydzielienia lokali usługowych wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych z działalnością usługową nieuciążliwą dla mieszkalnictwa;
 - b) garaży;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację miejsc garażowych w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych;
 - b) realizację placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie **2 MWU** wprowadza się nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z prowadzeniem usług publicznych na terenie **3 Up** związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych oraz składowaniem materiałów do budowy tych dróg i ich utrzymania zgodnie z przepisami odrębnymi

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,05 do 2,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne do 16,0 m,
 - b) garaże nadziemne do 5,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielienia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni usługowej;
 - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania 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, tj. w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych lub garażach nadziemnych;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej **4 KDD**,
 - b) 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających ulic przylegających do obszaru planu,
 - c) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego – jezdni przylegającego do obszaru planu na działce nr 1902/5;
- 7) dachy:
 - a) na budynkach mieszkalnych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 35° do 45° lub płaskie;
 - b) na garażach dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z przylegającej do obszaru planu ulicy Wielewskiej i wyznaczonej w obszarze planu drogi publicznej dojazdowej **4 KDD**.

§ 8. Karta terenu 3 Up

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej w zakresie usług publicznych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) usługi publiczne związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych oraz składowaniem materiałów do budowy tych dróg i ich utrzymania;
 - b) budowę budynków biurowych, administracyjnych, socjalnych, a także z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi oraz wiat - niezbędnych do realizacji usług, o których mowa w lit. a;
- 2) dopuszcza się działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1 i 2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni terenu;
- 3) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki do 12,0 m,
 - b) wiaty do 6,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce w przeliczeniu na dwie osoby zatrudnione;
 - b) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania 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, tj. w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych lub garażach nadziemnych;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległościach:
 - a) 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej **4 KDD**,
 - b) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Gdańskiej przylegającej do obszaru planu;
- 7) dachy z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 20° do 45° lub płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w obszarze planu drogi publicznej dojazdowej **4 KDD**.

§ 9. Karta terenu 4 KDD

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej zgodnie z rysunkiem planu, tj. 15,0 m pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) dopuszcza się budowę elementów drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren drogi publicznej dojazdowej **4 KDD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego;
- 2) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **pkt 1**, 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.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustala się powiązania komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej **4 KDD** z przylegającymi do obszaru planu ulicami Wielewską i Gdańską.

*Rozdział 4***Przepisy końcowe**

§ 10. 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. Nr 54 poz. 1254 z dnia 12 maja 2011 r.), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Miejskiej