

UCHWAŁA NR XLIII/564/22
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 27 września 2022 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 2022r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503), 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. zmieniającej 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. Uchwala 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 połaci 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 połaci 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:
- a) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki - 3000,0 m², z tolerancją do 10%,
 - minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m, z tolerancją do 1 metra,
 - 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 usługowa 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 określenia;

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 - przedmieść historycznego miasta Chojnice ustala się:

- dopuszcza się krycie połaci 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:
- a) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości,
 - b) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia działki - 3000,0 m², z tolerancją do 10%,
 - minimalna szerokość frontu działki - 30,0 m, z tolerancją do 1 metra,
 - 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%.

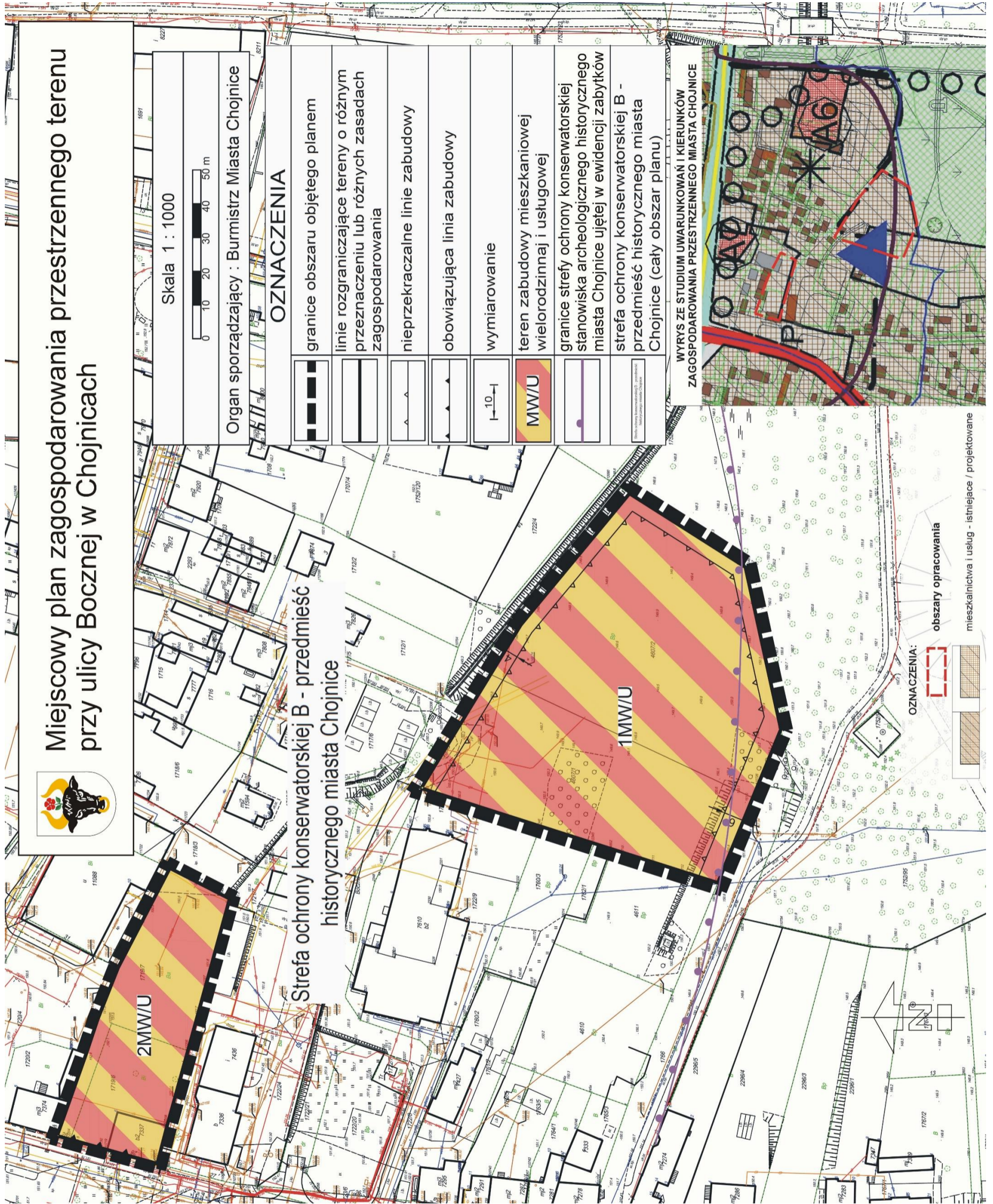
§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 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 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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/564/22
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 27 września 2022 r.

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

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 czerwca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 16 dni po tym okresie, tj. do dnia 17 sierpnia 2022 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/564/22
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 27 września 2022 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 Bocznej 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 XLIII/564/22

Rady Miejskiej w Chojnicach

z dnia 27 września 2022 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 2022r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Bocznej w Chojnicach, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	<p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.</p> <p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki ewidencyjne położone przy ulicy Bocznej w centrum miasta Chojnice.</p> <p>Dla obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie Placu Piastowskiego i ulicy Grunwaldzkiej w Chojnicach uchwalonego uchwałą Nr XII/119/15 z dnia 19 października 2015 roku. Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było zapewnienie ładu przestrzennego poprzez określenie szczegółowych parametrów zabudowy w projekcie dokumentu.</p> <p>Uchwalenie miejscowego planu nie spowoduje naruszeń 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. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy z uwzględnieniem planowanego zagospodarowania, określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą.</p>
		<p>Walory architektoniczne i krajobrazowe.</p> <p>Obecnie w obszarze opracowania znajduje się budynki mieszkalne oraz tereny niezabudowane. Obszar objęty planem jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej panoramy i ekspozycji sylwety miasta historycznego. W wyniku realizacji zapisów planu na przeważającej powierzchni planu zostanie dopuszczony teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o wysokości zabudowy nie więcej niż 17,0 m, z zachowaniem minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej usługowej o wysokości zabudowy nie więcej niż 13,0 m, z zachowaniem minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej. Zainwestowanie nie wpłynie znacząco negatywnie na walory krajobrazu, zarówno w granicach terenów objętych planem jak i na terenach sąsiednich.</p>
		<p>Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.</p> <p>W planie ustalono zasady zagospodarowania i warunki zabudowy odnosząc się priorytetowo do zagadnień ochrony środowiska przyrodniczego. Dla terenów oznaczonych symbolem 1MW/U i 2 MW/U zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.</p> <p>Obszar objęty MPZP znajduje się poza obszarami poddanymi ochronie prawnej z tytułu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916).</p> <p>W obszarze opracowania nie występują obiekty związane z gospodarką wodną.</p>

		<p>W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan określa warunki zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, warunki w zakresie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej lub projektowanej, a także warunki odprowadzania wód opadowych i roztopowych - zagospodarowanie wód w granicach działki z dopuszczeniem do odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej.</p> <p>Na obszarze objętym planem nie występują tereny związane z ochroną gruntów rolnych i leśnych, jednakże zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych Przepisów rozdziału 2 nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</p>
	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	<p>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 na zasadach określonych przepisami odrębnymi.</p> <p>Na terenie objętym opracowaniem znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej B - przedmieścia historycznego miasta Chojnice, w którym ustala się szczegółowe zasady realizowania polityki przestrzennej, zawartej w treści planu miejscowego.</p>
	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.	W granicach opracowanie nie występują obiekty oraz tereny będące potencjalnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.
	Walory ekonomiczne przestrzeni.	Walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, tereny niezabudowane oraz istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie - w granicach administracyjnych miasta w sąsiedztwie terenów zabudowy z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura - sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów. Teren wolny od zabudowy - możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.
	Prawo własności.	Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą miały wpływu na nieruchomości sąsiednie oraz nie ograniczają prawa własności.
	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.
	Potrzeby interesu publicznego.	Zagospodarowanie przestrzenne i zasady jego realizacji ustalone w planie dostosowane są do uwarunkowań przyrodniczych. W wyniku realizacji planu nastąpi podniesienie standardów życia mieszkańców na tym obszarze, z zachowaniem najwartościowszych elementów krajobrazu. Poprzez realizację planu miejscowego zwiększy się dostęp do usług, co wiąże za sobą poprawę jakości życia oraz bezpieczeństwa mieszkańców.
	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.	Z uwagi na położenia obszaru opracowania planu miejscowego w terenach zurbanizowanych nie wystąpi potrzeba budowy nowego systemu infrastruktury technicznej. W planie ustalono ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym pełną obsługę istniejącego i nowego zainwestowania w oparciu o miejskie systemy infrastruktury technicznej. Działania inwestycyjne ograniczą się do realizacji infrastruktury towarzyszącej, niezbędnej do obsługi projektowanych terenów zabudowy usługowej

			(komunikacja oraz zaopatrzenie w media).
		Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.	Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dnia 5 marca 2020 r. ogłoszono w prasie, zamieszczono na stronie internetowej miasta Chojnice oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Chojnice, obwieszczenie/ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu Miasta Chojnice, w terminie 21 dni od daty publikacji ogłoszenia. Ponadto udział społeczeństwa zostanie zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.	Planowana inwestycja zostanie zaopatrzona w odpowiednią ilość i jakość wody z gminnego systemu wodociągowego.
	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Lokalizacja inwestycji została wskazana w sposób minimalizujący transportochłonność układu przestrzennego.
Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.		Planowana zabudowa zlokalizowana jest w przy ulicy Bocznej w Chojnicach w centrum miasta Chojnice. W sąsiedztwie obszaru objętego planem zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej.	
Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.		Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.	
Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a) na obszarach 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. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy		Lokalizacja inwestycji następuje w jednostce osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).	

		położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.	
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)	Pkt 2	<p>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta Chojnice w 2018 r. Zgodnie z art. 32, ust 2, Burmistrz Miasta Chojnice przekazał Radzie Miejskiej w Chojnicach wyniki analizy. Rada Miejska w Chojnicach podjęła uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy:</p> <p>- uchwała Nr XLVIII/571/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 1 października 2018 r. sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych w mieście Chojnice.</p> <p>Część terenu opracowania planu miejscowego znajduje się w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uznany za aktualny. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych zakłada konieczność opracowania nowych planów oraz zmian w planach obowiązujących sukcesywnie w miarę składania wniosków i oceny ich pilności, społecznego lub ekonomicznego znaczenia, ale niepowodujących istotnych korekt w zakresie ustalonych funkcji.</p> <p>Uznaje się, iż zmiana planu miejscowego jest zgodna z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Chojnice.</p>	
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet miasta zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	

Przewodniczący Rady Miejskiej

Antoni Szlanga