

UCHWAŁA NR XL/540/22
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 20 czerwca 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej
w Chojnicach.**

Na podstawie 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, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) w związku z Uchwałą Nr XVIII/250/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej 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 1.
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 pielęgnacyjno - porządkowych;
- 7) zieleń 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 § 9 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 zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów: w obszarze planu:

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

- 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 ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się budowę:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem wydzielenia 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 wydzielenia 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,
 - d) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległościach:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej 4 KDD,
 - 6,0 m, 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczających ulic przylegających do obszaru planu,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo - jezdni przylegającego do obszaru planu na działce nr 1902/5;
- 6) 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 ładu 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 ładu 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. z 2011r. 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

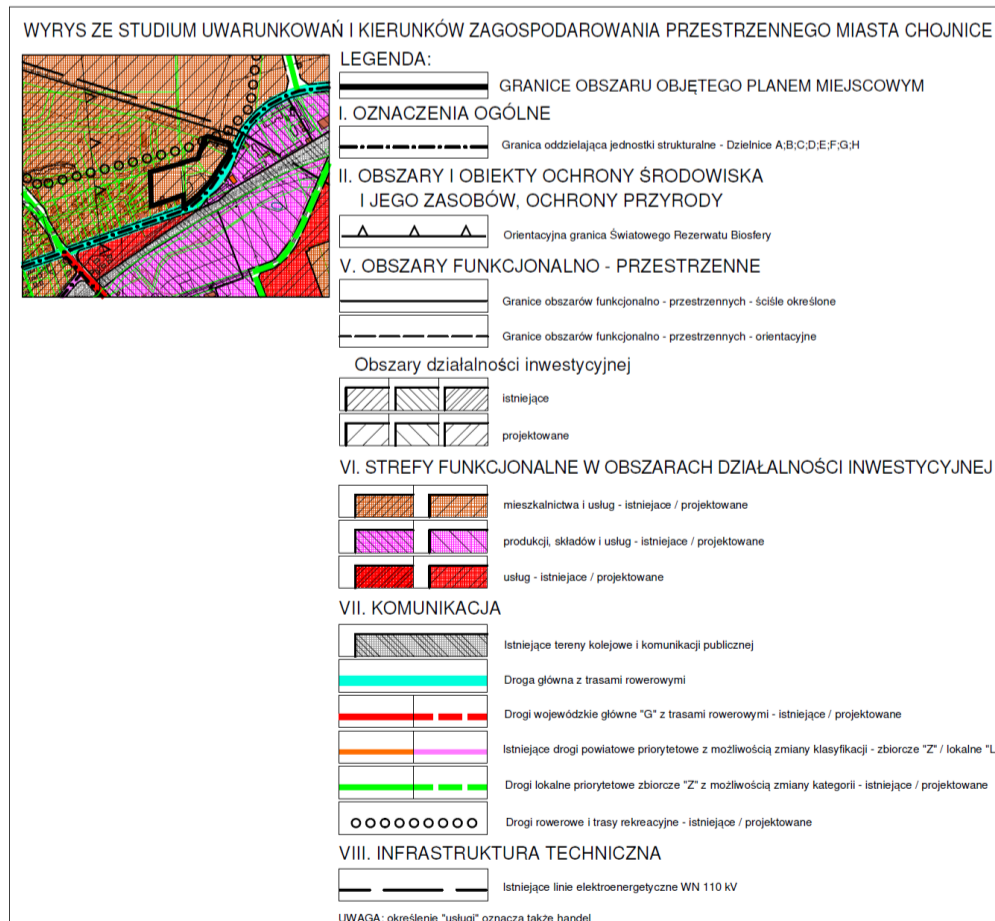
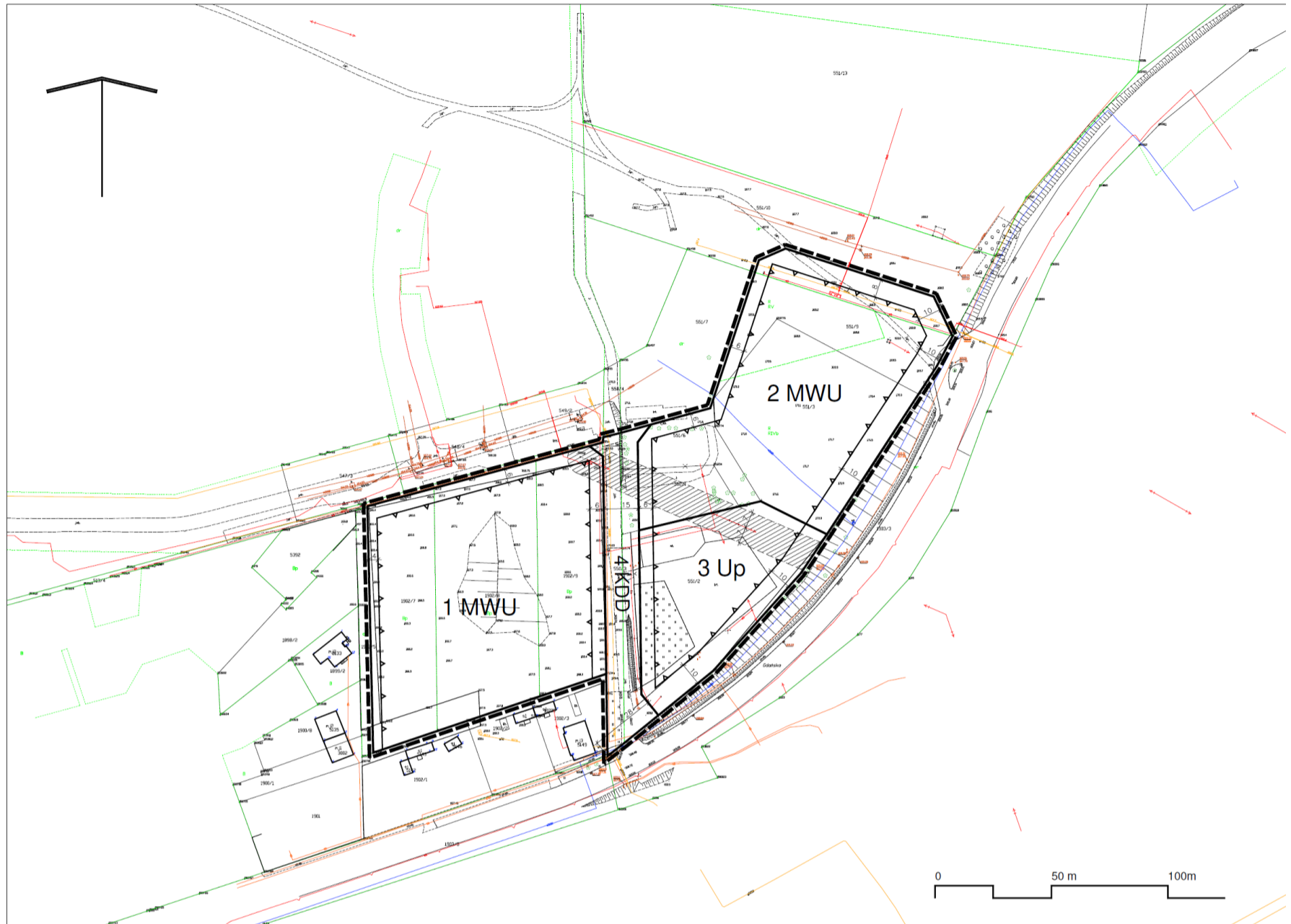
Antoni Szlanga

MIASTO CHOJNICE

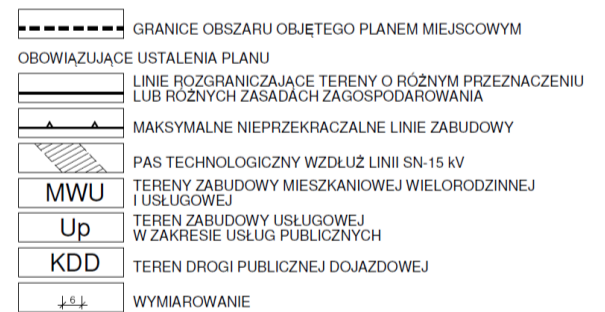
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY WIELEWSKIEJ

RYSUNEK PLANU

1:1000



LEGENDA:



PROJEKTANT: Marzena Osuch
 ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr XL/540/22
 Rady Miejskiej w Chojnicach
 z dnia 20 czerwca 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/540/22
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 20 czerwca 2022 r.

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

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2022 r. do 16 maja 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 15 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 maja 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/540/22
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 20 czerwca 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 Wielewskiej 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 XL/540/22

Rady Miejskiej w Chojnicach

z dnia 20 czerwca 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 (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Wielewskiej w Chojnicach, uchwalonej Uchwałą Nr XL/.../22 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 20 czerwca 2022 r.

Uchwałą Nr VIII/102/19 z dnia 24 czerwca 2019 r. Rada Miejska w Chojnicach zobowiązała Burmistrza Miasta Chojnice do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Ustronnej w Chojnicach.

Opracowaniem objęto obszar położony w północno - wschodniej części miasta Chojnice, pomiędzy ulicami Wielewską i Gdańską.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach, uchwalony 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.).

Celem opracowania planu jest aktualizacja fragmentu obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenów i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XVI/220/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 marca 2020 r., gdyż przedmiotowy teren znajduje się w obszarze działalności inwestycyjnej w projektowanej strefie funkcjonalnej mieszkalnictwa i usług.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu został przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla terenów 1 MWU i 2 MWU w § 7 ust. 3 oraz 3 Up w § 8 ust. 3;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla terenów 1 MWU i 2 MWU w § 7 ust. 3 oraz 3 Up w § 8 ust. 3;
- 3) wymagania:
 - a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w Rozdziale 3 uchwały dla terenów 1 MWU i 2 MWU w § 7 ust. 3 pkt 3 oraz 3 Up w § 8 ust. 3 pkt 3, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

- b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.);
- c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
- d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla terenów 1 MWU i 2 MWU w § 7 ust. 3 oraz 3 Up w § 8 ust. 3, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;
- e) walory ekonomiczne przestrzeni - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w Rozdziale 3 uchwały dla terenów 1 MWU i 2 MWU w § 7 ust. 3 oraz 3 Up w § 8 ust. 3, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13;
- f) prawo własności - uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich - w okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 11 kwietnia 2022 r. do 16 maja 2022 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 15 dni po tym okresie, tj. do dnia 31 maja 2022 r., nie wniesiono żadnych uwag;
- g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu zostanie przedstawiony do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;
- h) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;
- i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;
- j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało opisane w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa;
- k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

1) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 2.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Celem opracowania planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenów i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa zostały/nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ład przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanych z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów miasta Chojnice”, przyjętej uchwałą Nr XLVIII/571/18 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 1 października 2018 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach, uchwalony 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.), został ujęty w wykazie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów, które są weryfikowane w bieżących pracach planistycznych podejmowanych w oparciu o analizę składanych wniosków dotyczących konkretnych ustaleń planów, będących skutkiem zmiany spojrzenia właścicieli i inwestorów na interesujące ich tereny.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z zapisami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Miejskiej Chojnice, gdyż pozyska ona wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Antoni Szlanga