

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Igielską i Rzepakową w Chojnicach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), uchwały Nr V/68/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 marca 2019 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Igielską i Rzepakową w Chojnicach oraz uchwały XIII/185/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 19 grudnia 2019 r., zmieniająca uchwałę Nr V/68/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 marca 2019 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Igielską i Rzepakową w Chojnicach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice uchwalonego uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwała się, co następuje:

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Igielską i Rzepakową 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) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) szpalery zieleni i pojedyncze drzewa,
 - 5) wymiarowanie,
 - 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym.
- §2.** 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 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 15 m², obiektów infrastruktury technicznej.
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 lub usługowej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, oraz zabudowę usługową wolnostojąca o powierzchni maksymalnej jednego obiektu do 1000 m²,
 - c) dopuszcza się wyłącznie usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji, biurowe i administracji, turystyki,
 - d) dopuszcza się kondygnacje podziemne, przy czym linia zabudowy kondygnacji podziemnej pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - e) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
 - f) ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
 - g) dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - h) dopuszcza się zabudowę garażową,
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 znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 2,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,
 - e) minimalna liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
 - g) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
 - h) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m,

- i) geometria dachów: 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 - nie występuje potrzeba określenia.
- 10. Szczególne 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) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
 - e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
 - h) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
 - i) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych,
 - j) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych,
 - k) 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 - ustala się stawkę 30%.

§4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1. Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych otwartych i zamkniętych, przy czym linia zabudowy nie dotyczy zbiorników retencyjnych,
 - c) lokalizacja zabudowy z zachowaniem odległości w stosunku do dróg publicznych i sąsiednich działek zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury ogrodowej i placów zabaw.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
 - b) ochronie podlega naturalne ukształtowanie wąwozu oraz drzewostan,

- c) w północnej części terenu wzmocnić funkcję ochronną oraz retencyjną poprzez uzupełnienie nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- d) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) teren 1ZP graniczy z historycznym zespołem zabudowy Zakładu Poprawczego w Chojnicach, w północnej części terenu wskazano szpalery zieleni i pojedyncze drzewa do zachowania i ochrony, w przypadku wycinki (możliwej jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny drzewa) ustala się kompensację przyrodniczą w ilości jedno drzewo usunięte - jedno nowe nasadzenie w liniach rozgraniczających teren 1ZP, z zastosowaniem liściastych gatunków szlachetnych,
- b) ustala się nakaz zachowania rowu (cieku wodnego) w północnej części terenu.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nadziemna intensywność zabudowy:
- minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,3,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania: nie występuje potrzeba określenia,
- f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową: nie występuje potrzeba określenia,
- g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5,0 m,
- h) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 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 - nie występuje potrzeba określenia.
10. Szczegółne 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) ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
- e) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
- z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,

- h) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej,
 - i) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych,
 - j) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo - jezdnych,
 - k) 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 - ustala się stawkę 30%.

§5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się:

1. Przeznaczenie: teren usług edukacji lub sportu i rekreacji;
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
 - c) 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) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew i krzewów,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren 1UE-US graniczy z historycznym zespołem zabudowy Zakładu Poprawczego w Chojnicach, we wschodniej części terenu wskazano szpalery zieleni i pojedyncze drzewa do zachowania i ochrony, w przypadku wycinki (**możliwej jedynie ze względu na zły stan fitosanitarny drzewa**) ustala się kompensację przyrodniczą w ilości jedno drzewo usunięte - jedno nowe nasadzenie w liniach rozgraniczających teren 1UE-US, z zastosowaniem liściastych gatunków szlachetnych,
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 1,0,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - e) minimalna liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - minimum 1 miejsca na 1000 m² powierzchni terenu,
 - minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej,
 - f) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania,
 - g) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych,
 - h) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,0 m,
 - i) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 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 - nie występuje potrzeba określenia.
10. Szczegółne 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 energię elektryczną:
 - z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
 - g) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
 - h) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych,
 - i) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny przyległych dróg publicznych,
 - j) 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 - ustala się stawkę 30%.

§6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - teren drogi dojazdowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dostępność do drogi nieograniczona,
 - b) teren komunikacji drogowej publicznej,
 - c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się podział nieruchomości w zależności od potrzeb inwestycyjnych,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 0%.

§7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - teren drogi zbiorczej.
2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dostępność do drogi nieograniczona,
 - b) teren komunikacji drogowej publicznej,

- c) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dopuszcza się podział nieruchomości w zależności od potrzeb inwestycyjnych,
 - e) dopuszcza się wydzielanie działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
3. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 0%.

§8. 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 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.

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

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