

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 22 sierpnia 2022 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Ustronnej w Chojnicach.

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 Ustronnej 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 we wschodniej części miasta Chojnice, po północno - zachodniej stronie ulicy Ustronnej, bezpośrednio przy granicy administracyjnej miasta.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **MU**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literą **Z**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu literami **KDW**.

§ 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.

7. Do elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu miejscowego, należą następujące oznaczenia graficzne: orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania – propozycja podziału na działki.

§ 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 i wiat;
- 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) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć działalność usługową, w tym handlową, związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb klientów, nie zaś bezpośrednie wytwarzanie dóbr materialnych;
- 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 mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MU** i **2 MU**, na których obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 7;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 Z**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 8;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KDW**, na którym obowiązują szczegółowe zasady zagospodarowania określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) podpiwniczenia;
 - b) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi;
 - c) budowę niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - d) zielen towarzyszącą;
- 3) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania blaszanych: garaży, budynków gospodarczych i wiat.

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) 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) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 7) 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: nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

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 nie ogranicza się wysokości budowli, a w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

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 5,0 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, umożliwiające 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 drogę publiczną gminną, tj. ulicę Ustronną, przylegającą 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 projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub docelowo do kanalizacji deszczowej, a także odprowadzenia niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połączy 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 MU i 2 MU

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkalno - usługowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:

dopuszcza się:

- a) budowę budynków wolnostojących: mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych lub mieszkalno – usługowych;
- b) budowę budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków;
- c) budowę max. 2 wiat wolnostojących lub dobudowanych do innych budynków na jednej działce budowlanej;

- d) dopuszcza się sytuowanie budynków, o których mowa w **lit. b**, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- e) działalność usługową spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1-2.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,2;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno – usługowe o wysokości do II kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m;
 - b) budynki gospodarcze, garaże i wiaty parterowe o wysokości do 7,0 m;
- 5) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) w przeliczeniu na jedno mieszkanie co najmniej 1 miejsce dla samochodów użytkowników stałych i 1 miejsce dla samochodów użytkowników przebywających okresowo;
 - b) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 miejsca do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i dodatkowo 1 miejsce na każde 100 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
 - c) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;
- 6) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w odległościach 6,0 m od linii rozgraniczających terenów;
- 7) dachy na budynkach:
 - a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno – usługowych z dwiema głównymi połaciami w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 30° do 45°;
 - b) gospodarczych, garażach i wiatach dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, a na usytuowanych bezpośrednio przy granicy nieruchomości lub dobudowanych do budynków dopuszcza się także jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, tj. publicznej dojazdowej i wewnętrznej, której poszerzenie stanowi teren **4 KDW**.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 0,05 ha.

§ 8. Karta terenu 3 Z

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

dopuszcza się budowę:

- a) placów zabaw dla dzieci;
- b) boisk sportowych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz budowy budynków i wiat.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: ustala się obsługę komunikacyjną z dróg przylegających do obszaru planu, tj. publicznej dojazdowej i wewnętrznej, której poszerzenie stanowi teren **4 KDW**.

§ 9. Karta terenu 4 KDW

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: fragment działki nr 5372, położony w obszarze planu, przeznaczona się na poszerzenie przylegającej drogi wewnętrznej.

*Rozdział 4***Przepisy końcowe**

§ 10. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tucholską i Gdańską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XVII/174/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 258 z dnia 22 marca 2016 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. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Ustronnej Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr IV/58/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 25 lutego 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1593 z dnia 1 kwietnia 2019 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.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 13. 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