



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 17 czerwca 2015 r.

Poz. 1890

UCHWAŁA NR VI/73/15 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH z dnia 20 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Czarna Droga 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr XLIII/480/14 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 19 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Czarna Droga w Chojnicach, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XLI/448/14 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 10 marca 2014 r., uchwała się:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Czarna Droga w Chojnicach, w granicach 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 południowo - wschodniej części miasta Chojnice, w bezpośrednim sąsiedztwie południowej obwodnicy miasta Chojnice i jej węzła „Chojnaty”, na południowy wschód od terenu kolejowego i na południowy zachód od ulicy Lichnowskiej.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu literami **PU**;
- 2) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu literami **ZWS**;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu literami **KDD**;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu literą **K**.

§ 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. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii SN – 15 kV;
- 5) strefa ochronna wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji;
- 6) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 7) wymiarowanie.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określone w *Rozdziałach 2 i 3* uchwały i na załączniku Nr 1 do uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **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;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 9) **obiekcie towarzyszącym** – należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, socjalnymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizowanego zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 10) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki wyrażony w procentach;
- 11) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 PU**, **2 PU**, **3 PU** i **4 PU**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 ZWS**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KDD**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9;
- 4) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 K**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 10.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami – dopuszcza się możliwość przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) obowiązują zasady ustalone w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) na granicach funkcji chronionych muszą być spełnione wszystkie określone przepisami odrębnymi normy;
- 3) zastosowane rozwiązania projektowo - budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowej warunki akustyczne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 4) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego - należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym;
- 5) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu lub rowów melioracyjnych - wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych 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) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązują zasady ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych i stref ochrony archeologicznej.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** obowiązują wymagania ustalone w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

6. **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:**

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 7 pkt 5 uchwały dla terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU i 4 PU, wymienionych w ust. 1 pkt 1 i w § 10 pkt 5 uchwały dla terenu 7 K, wymienionego w ust. 1 pkt 4;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2-3.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:** nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) obowiązują zasady ustalone w § 7 pkt 6 uchwały dla terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU i 4 PU, wymienionych w ust. 1 pkt 1;
- 2) nie dotyczy terenów wymienionych w ust. 1 pkt 2-4.

9. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** zgodnie z warunkami ustalonymi w **Rozdziale 3** uchwały dla poszczególnych terenów.

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

- 1) ustala się powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną publiczną, tj. ulicę Lichnowską, przylegającą do obszaru planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;

- 3) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Chojnicach z możliwością wykorzystania przepompowni ścieków projektowanej na terenie **7 K** lub innych, zlokalizowanych poza obszarami planu, a także indywidualnych przepompowni ścieków zlokalizowanych na terenach **1 PU, 2 PU, 3 PU i 4 PU**;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową do zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego poza obszarem planu, z uwzględnieniem zapisu w **pkt 5, 6 i 7** oraz w **ust. 3 pkt 5**;
 - 5) dopuszcza się lokalizację indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce, a także odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
 - 6) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - 7) nie dopuszcza się odwodnienia terenów **3 PU, 4 PU, 6 KDD i 7 K** do odwodnienia obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22;
 - 8) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zasadami ustalonymi w **ust. 14**;
 - 10) dopuszcza się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny z planowanego gazociągu;
 - 11) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł indywidualnych nieemisyjnych i niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne) lub z rozbudowanej sieci ciepłowniczej.
11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.
12. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** dla wszystkich terenów położonych w obszarze planu ustala się stawkę w wysokości 1%.
13. **Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** ustalono w **§ 7 pkt 9** uchwały dla terenów **1 PU, 2 PU, 3 PU i 4 PU**.
14. **Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- 1) zasilanie terenów z abonenckich stacji transformatorowych, lokalizowanych na działkach przyłączanych podmiotów;
 - 2) zasilanie stacji, o których mowa w **pkt 1**, liniami kablowymi abonenckimi SN z projektowanego złącza kablowego SN;
 - 3) lokalizacja złącza, o którym mowa w **pkt 2**, na terenie **2 PU**, przy granicy z terenem **5 ZWS**, z dostępem do drogi publicznej - alternatywnie dopuszcza się lokalizację złącza SN w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **6 KDD**;
 - 4) zasilanie złącza, o którym mowa w **pkt 2**, linią kablową SN poprzez odgałęzienie z linii napowietrznej SN „Garbarnia” przebiegającej w obszarze planu;
 - 5) alternatywnie dla terenu **4 PU** dopuszcza się lokalizację złącza SN we wschodniej części terenu **4 PU**, z dostępem do drogi publicznej, i zasilenie go z linii napowietrznej SN „Kaszubska”, przebiegającej w obszarze planu;
 - 6) w przypadku wyczerpania możliwości technicznych zasilania odbiorców z projektowanej infrastruktury elektroenergetycznej, dopuszcza się lokalizację dodatkowych złączy kablowych SN, względnie stacji transformatorowych, w obszarze planu;
 - 7) utrzymuje się trasy napowietrznych linii średniego napięcia przebiegających w obszarze planu - dopuszcza się ich przełożenie lub skablowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.**Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi**

§ 7. Ustalenia szczegółowe dla **Karty terenów 1 PU, 2 PU, 3 PU i 4 PU** :

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się:
 - budowę budynków produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych (w tym handlowych) wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi,
 - lokalizację stacji paliw pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych, w szczególności wykonania zabezpieczeń na wypadek awarii przed przedostawaniem się do gruntu trujących substancji,
 - wszelką działalność produkcyjną i usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w **pkt 3 lit. a tirect pierwsze i drugie**,
 - urządzenie miejsc postojowych dla pojazdów,
 - budowę ogrodzeń z wyłączeniem ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem, z uwzględnieniem przepisów odrębnych i zapisu w **tirect szóste**,
 - budowę ogrodzeń pełnych na granicy sąsiednich działek budowlanych o wysokości do 2,0 m,
 - budowę obiektów małej architektury,
 - zielen towarzyszącą,
 - podział terenów na działki budowlane z uwzględnieniem zapisu **pkt 9**,
 - realizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków,
 - wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - wydzielenie działek geodezyjnych pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, o których mowa w **tirect dziesiąte**,
 - możliwość wydzielenia wzdłuż drogi zatok postojowych i zjazdów dla środków komunikacji publicznej,
 - b) do czasu rozbudowy systemu zbiorczej kanalizacji deszczowej, który umożliwi uregulowanie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi w obszarze planu, ustala się obowiązek zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym zbiornika wodnego na terenie **4 PU**, i nienaruszalnego przepływu wód - po jego rozbudowiedopuszcza się ich przebudowę lub likwidację,
 - c) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
 - a) wprowadza się zakaz:
 - realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych – zakaz ten nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii wymienionych w przepisach odrębnych,
 - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód powierzchniowych,
 - b) przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić, zgodnie z przepisami odrębnymi, oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 22,
 - c) obowiązują zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**;
- 4) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- a) dopuszcza się ustawianie elementów reklamowych wolno stojących w odległości min. 25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 22 lub na elewacjach budynków, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni tablicy reklamowej do 15 m², z uwzględnieniem zapisu **lit. b**,
- b) ustala się zakaz lokalizacji wzdłuż drogi krajowej nr 22 reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m. in. typu LED;
- 5) **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:**
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8,
- b) minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 60%,
- d) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 20%,
- e) wysokość zabudowy nie przekraczająca 15,0 m z dopuszczeniem wyższych obiektów, o ile wysokość powyżej 15,0 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m,
- f) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- na każdej z wydzielonych działek budowlanych należy przewidzieć miejsca postojowe w ilości niezbędnej dla profilu prowadzonej działalności, w tym dla usługobiorców, ale nie mniej niż 4 miejsca postojowe do 100 m² powierzchni użytkowej usług i produkcji oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powyżej 100 m², w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - miejsca parkingowe, o których mowa w **tiret pierwsze**, mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki, o których mowa w **pkt 2 lit. a tiret pierwsze**,
- g) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających dróg i w odległości 12,0 m od granicy obszaru kolejowego, tak jak wrysowano na rysunku planu,
- h) dachy płaskie, a w przypadku braku możliwości ich realizacji kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
- 6) **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** ustala się:
- a) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,
- b) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,5 ha,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 30° do 150°,
- d) parametry określone w **lit. a, b i c** nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową;
- 7) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- a) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązuje:
- zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę,
 - zakaz sadzenia drzew,

- lokalizowanie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,

- b) strefy, o których mowa w **lit. a**, ulegają likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych,
- c) na terenach **2 PU** i **3 PU** przy lokalizowaniu obiektów budowlanych i zagospodarowaniu nieruchomości w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie,
- d) na terenie **4 PU** wyznacza się strefę ochronną wzdłuż linii kablowej magistralnej telekomunikacji szerokości po 5,0 m od osi trasy, tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie której prowadzenie robót budowlanych i zagospodarowanie terenu muszą uwzględniać warunki realizacji związane z jej przebiegiem zgodnie z przepisami odrębnymi i normami,
- e) ustala się zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej;

8) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej **6 KDD** z możliwością wykorzystania dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem zapisów w **lit. b i c**,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu **4 PU** bezpośrednio z ulicy Lichnowskiej z wykorzystaniem jednego zjazdu publicznego pod warunkiem zlokalizowania tego zjazdu poza obszarem oddziaływania skrzyżowania ulicy Lichnowskiej z obwodnicą miasta Chojnice, leżącą w ciągu drogi krajowej nr 22,
- c) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów **3 PU** i **4 PU** bezpośrednio z obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22, także z drogi serwisowej, służącej wyłącznie do obsługi obwodnicy,
- d) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach **§ 6 ust. 10**;

9) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) ustala się powierzchnię 0,5 ha z uwzględnieniem zapisu **lit. b**,
- b) powierzchnia określona w **lit. a** nie dotyczy działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej i na cele obsługi komunikacyjnej.

§ 8. Ustalenia szczegółowe dla Karty terenu 5 ZWS :

1) Przeznaczenie terenu: teren zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych;

2) Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) wprowadza się nakaz zapewnienia:
 - nienaruszalnego przepływu wód w istniejącym rowie melioracyjnym – należy zachować jego drożność i chronić przed uszkodzeniem,
 - dojazdu wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego umożliwiającego jego właściwe utrzymanie,
- b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 2**;

3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują odpowiednie zasady ustalone w **§ 6 ust. 3**;

4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) ustala się przeznaczenie terenu na realizację inwestycji celu publicznego,
- b) wprowadza się zakaz umieszczania reklam i tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;

5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się;

6) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej **6 KDD**,

b) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dla Karty terenu 6 KDD :

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) ustala się szerokość drogi publicznej dojazdowej **6 KDD**, zakończonej placem do zawracania, zgodną z rysunkiem planu, tj. min. 25,0 m (jezdnia szerokości min. 5,0 m),
 - b) dopuszcza się budowę:
 - ścieżek rowerowych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3;
- 4) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
 - a) teren drogi publicznej dojazdowej **6 KDD** ustala się jako przeznaczony na realizację inwestycji celu publicznego,
 - b) umieszczanie na terenie, o którym mowa w **lit. a**, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) na terenie, o którym mowa w **lit. a**, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 5) **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - a) wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych SN 15 kV w odległości 5,0 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano na rysunku planu, w obrębie których obowiązuje zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny, naprawy, eksploatację, konserwację oraz przebudowę,
 - b) strefy, o których mowa w **lit. a**, ulegają likwidacji na odcinkach, na których nastąpi demontaż linii napowietrznych,
 - c) przy zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie terenu kolejowego, należy uwzględnić przepisy odrębne w tym zakresie;
- 6) **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
 - a) ustala się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej dojazdowej **6 KDD** z ulicą Lichnowską poprzez skrzyżowanie zwykle lub skanalizowane,
 - b) zakaz powiązania komunikacyjnego drogi publicznej dojazdowej **6 KDD** z obwodnicą miasta Chojnice, leżącą w ciągu drogi krajowej nr 22,
 - c) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § 6 ust. 10.

§ 10. Ustalenia szczegółowe dla Karta terenu 7 K :

- 1) **Przeznaczenie terenu:** teren infrastruktury technicznej - kanalizacji;
- 2) **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) dopuszcza się budowę:
 - przepompowni ścieków wraz z niezbędnymi obiektami budowlanymi, instalacjami i urządzeniami,
 - urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) obowiązują zasady ustalone w § 6 ust. 2;
- 3) **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:** obowiązują odpowiednie zasady ustalone w § 6 ust. 3;
- 4) **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** wprowadza się zakaz umieszczania reklam;
- 5) **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:**
- a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – 0,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej – 10%,
 - e) wysokość zabudowy nie przekraczająca 5,0 m,
 - f) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji: nie dotyczy,
 - g) dopuszcza się budowę bezpośrednio przy linii rozgraniczającej drogi **6 KDD**,
 - h) dach płaski;
- 6) **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** nie ustala się;
- 7) **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej **6 KDD** z uwzględnieniem zapisu **lit. b**,
 - b) zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi serwisowej obwodnicy miasta Chojnice, służącej wyłącznie do obsługi obwodnicy,
 - c) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia określone w zapisach § **6 ust. 10**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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 oraz podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

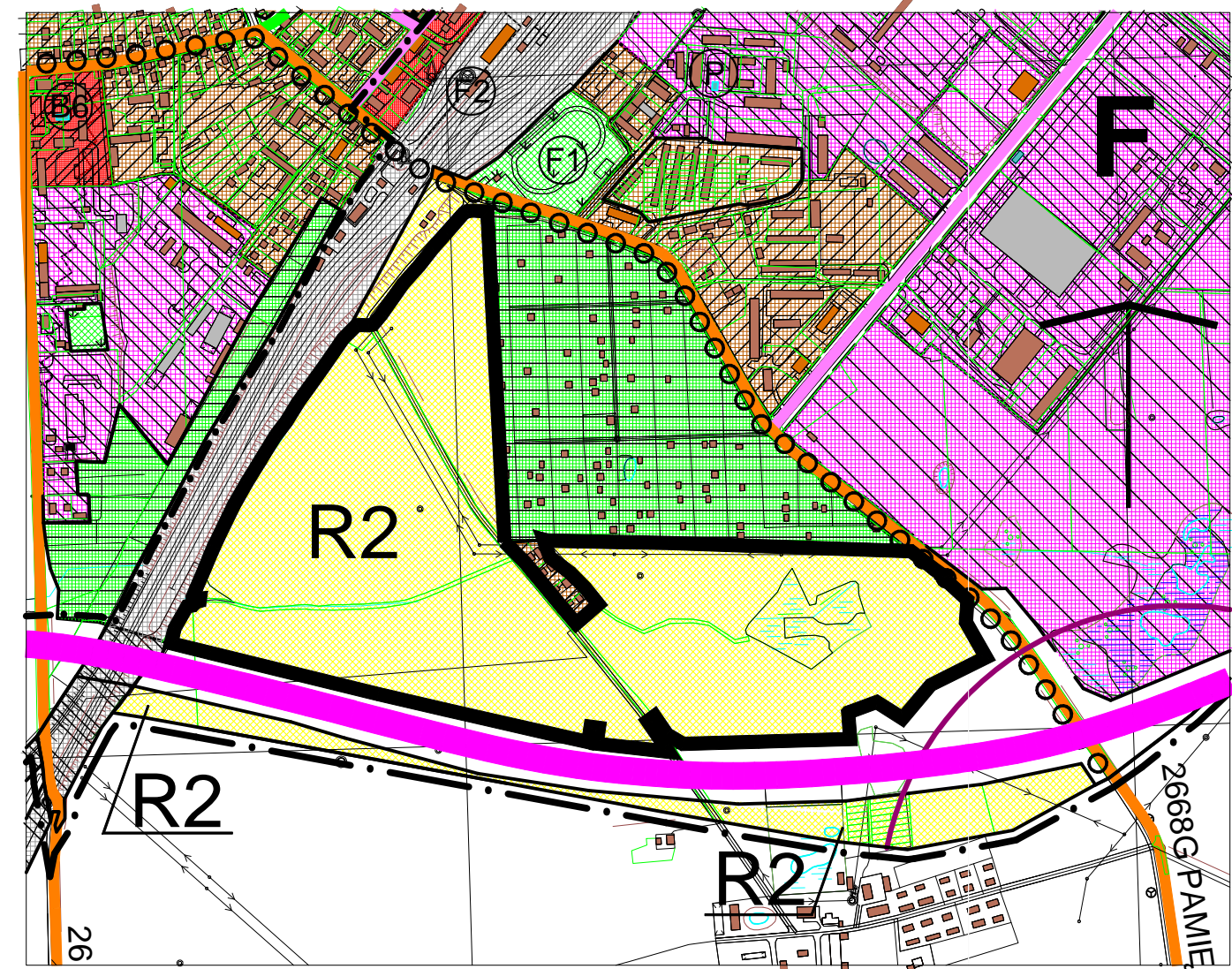
M. CHOJNICE

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU PRZY ULICY CZARNA DROGA

RYSunEK PLANU

1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHOJNICE



LEGENDA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM

IV. OBSZARY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Granice obszarów funkcjonalno-przestrzennych - szkielet osiedle

Granice obszarów funkcjonalno-przestrzennych - orientacyjne

Obszary działalności inwestycyjnej

istniejące

projektowane

w tym:

(A) Oznaczenie terenu rezerwowanego lub wyznaczonego na cel wskazany w tekście studium

Zieleni

Lasów, parków leśnych, cieleń urzędowych, wód, sportu i rekreacji, orientarzy

Rolniczej przestrzeni produkcyjnej do przekształceń

Z przeznaczeniem pod produkcję, składowanie, usługi i gminie

Ogrodów działkowych z dopuszczalnym przeznaczeniem na mieszkalnictwo jednorodzinne i usługi

V. STREFY FUNKCJONALNE W OBSZARACH DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

mieszkalnictwa i usług - istniejące / projektowane

produkcji, składowania i usług - istniejące / projektowane

usług - istniejące / projektowane

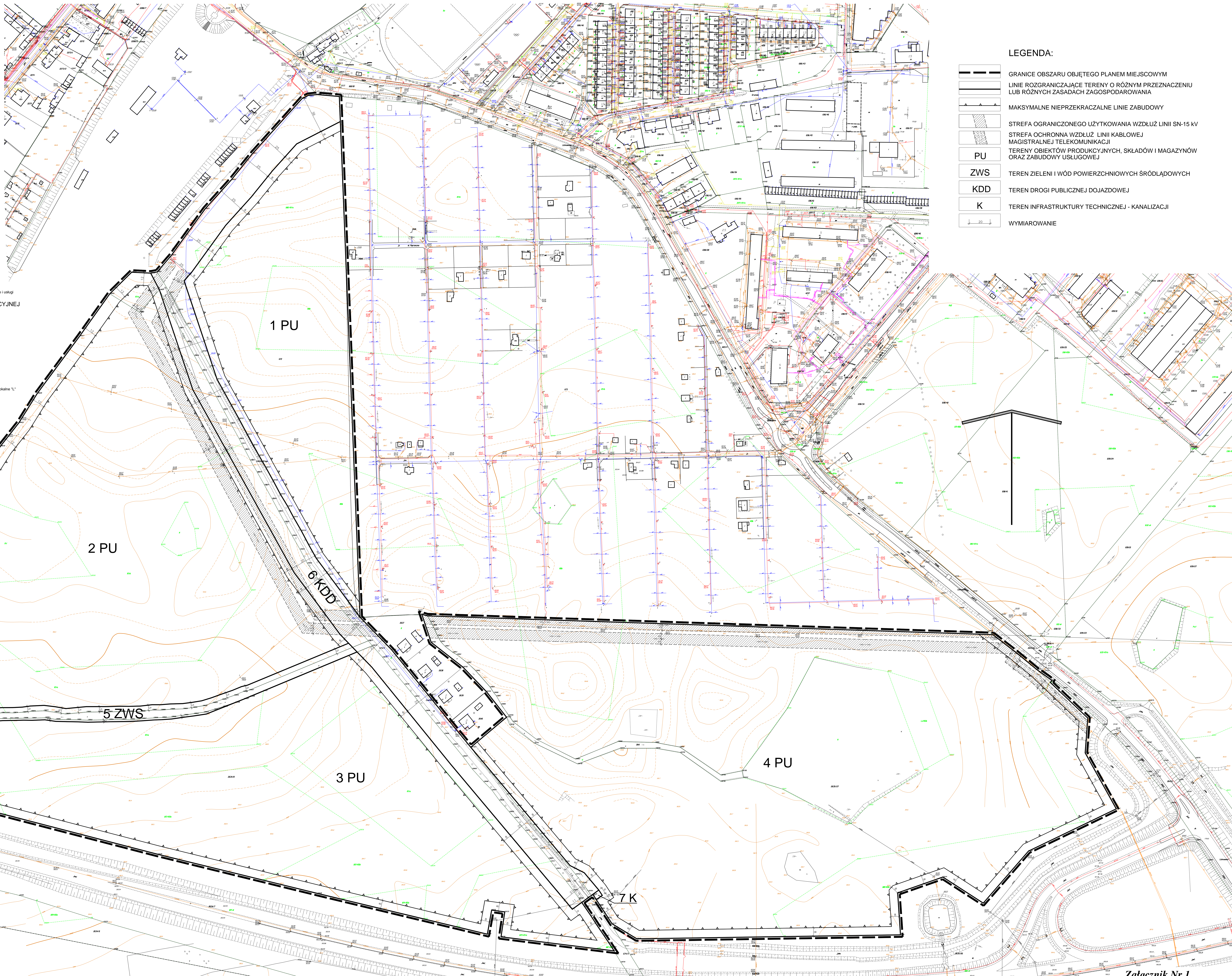
VI. KOMUNIKACJA

Istniejące tereny kolejowe i komunikacji publicznej

Droga główna ruchu przyspieszonego "GP" - istniejąca

Istniejące drogi powiatowe priorytetowe z możliwością zmiany klasyfikacji - składowe "Z" / lokalne "L"

Drogi rowerowe i ścieżki rekreacyjne - istniejące / projektowane



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ LINII SN-15 KV
- STREFA OCHRONNA WZDŁUŻ LINII KABLOWEJ
- MAGISTRALNEJ TELEKOMUNIKACJI
- TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- PU
- ZWS
- KDD
- K
- TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
- WYMIAROWANIE



PROJEKTANT: Marzena Osuch
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CHOJNICE

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr VI/73/15
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia 20 maja 2015 r.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr VI/73/15 Rady
Miejskiej w Chojnicach z dnia 20 maja 2015 r.

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

W okresie **wyłożenia** projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 09 marca 2015 r. do 08 kwietnia 2015 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do dnia 22 kwietnia 2015 r., **nie wniesiono żadnych uwag.**

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr VI/73/15 Rady
Miejskiej w Chojnicach z dnia 20 maja 2015 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 Czarna Droga w Chojnicach

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.), zadania własne gminy.

2. Prognozowany koszt inwestycji został określony w sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy skutków finansowych, natomiast rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy Prawo o zamówieniach publicznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w **§ 1** :

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepła realizowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie;
- 3) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadania w zakresie budowy dróg publicznych finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

3. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139), ze środków budżetu gminy lub poprzez partnerstwo publiczno – prawne.

4. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych będą finansowane na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 5. Prognozowane źródła finansowania przez gminę:

- 1) dochody własne;
- 2) dotacje;
- 3) pożyczki preferencyjne;
- 4) fundusze Unii Europejskiej.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski