

Uchwała Nr XXX / 370 / 2009  
Rady Miejskiej w Choszcznie  
z dnia 23 czerwca 2009 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Choszczna  
w rejonie ul. Wolności, ul. 22 lipca i ul. Kwiatowej oraz Muru Północnego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 zm: Dz. U. z 2004 r. Nr 6. , poz. 41, Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413) Rada Miejska w Choszcznie uchwała, co następuje:

Rozdział I  
Ustalenia wstępne

§1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/182/2007 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 27 listopada 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, dla terenów o funkcji: mieszkaniowej i usługowej, wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania.

2. Plan obejmuje obszar rozgraniczający Mur Północny, ul. Wolności, ul. 22 Lipca i ul. Kwiatową, o łącznej powierzchni 1,78 ha.

3. Granice planu przedstawione zostały na rysunku planu w skali 1:500 stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obiektach istniejących” lub „zabudowie istniejącej” – należy przez to rozumieć obiekty lub zabudowę istniejącą przed momentem wejścia planu w życie,
- 2) „obiektach nowych” lub „zabudowie nowej” – należy przez to rozumieć obiekty lub zabudowę powstałą po wejściu planu w życie,
- 3) „wysokości budynku” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu lub attyki,
- 4) „wysokości elewacji frontowej” – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do krawędzi okapu poziomego,

- 5) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu,
- 6) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wzdłuż której należy sytuować budynki oraz budowle naziemne nie będące liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, drogami; linia ta nie dotyczy niezadaszonych schodów wejściowych do budynków, podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu – wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy elementów budynku lub ich cofnięcie jest dopuszczalne jedynie w przypadku, kiedy regulują to ustalenia dla terenu elementarnego,
- 7) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię regulacyjną, poza którą realizacja wszelkiej zabudowy jest niedopuszczalna; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu, oraz elementów określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 8) „akencie architektonicznym” – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego lub małą architekturę (rzeźba, pomnik), które ze względu na swoją formę oraz usytuowanie akcentuje kompozycję przestrzenną i skupia uwagę obserwatora,
- 9) „zabudowie pierzejowej” – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę tworzącą ciągi elewacji wzdłuż ulicy lub placu.

6. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§2. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi nie należącymi do innej kategorii przeznaczenia,
- 2) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 3) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć: muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 4) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 5) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych, loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw,
- 6) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 7) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem

programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości i służbami ochrony, konserwacją i naprawą maszyn biurowych, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu,

- 8) usługi drobne – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, kawiarnie internetowe, gabinety wróżek i astrologów, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia,
- 9) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, cukiernie, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- 10) poradnie medyczne – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia,
- 11) pracownie medyczne – należy przez to rozumieć: pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia,
- 12) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia, oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, w tym szkoły, nie należące do innej kategorii przeznaczenia.

## Rozdział II Ustalenia ogólne

§3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz łączenia i podziału działek.

1. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wymagania dotyczące geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami oraz wejściami,
- 2) zakaz budowy ogrodzeń o wysokości ponad 1,2 m oraz stosowania prefabrykowanych przęsł betonowych,
- 3) zadaszone osłony na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych realizować jako obiekty o wysokości do 4 m, powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup>, z dachami jedno lub wielospadowymi o równym pochyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,
- 4) obowiązek zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępu do obiektów komunikacji tj. ulic, placów, ciągów pieszych, przejść pieszych, miejsc postojowych, a także do obiektów usługowych i mieszkalnych oraz terenów zieleni parkowej – poprzez

- likwidację progów wysokościowych, budowę pochylni i urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,
- 5) na każdym terenie dopuszcza się zieleni, małą architekturę i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.
2. Ustala się, że terenami przestrzeni publicznych są ogólnodostępne tereny komunikacyjne, a także place i tereny zieleni zlokalizowane w obrębie terenów mieszkaniowych.
  3. W zakresie łączenia i podziału działek ustala się:
    - 1) dopuszcza się łączenie i podział działek, z uwzględnieniem parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych,
    - 2) na terenach oznaczonych symbolem MW, na potrzeby realizacji ciągów komunikacji wewnętrznej dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w pkt. 1),
    - 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogi publicznej musi wynosić  $90^{\circ}$  ( $\pm 15^{\circ}$ ),
    - 4) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5 m.
  4. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenu.

#### §4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody.

1. Należy zastosować rozwiązania techniczne wykluczające możliwość przedostania się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego.
2. Uciążliwość inwestycji musi się zamknąć w granicach własnej działki.
3. Wszelkie grunty niezabudowane i nieutwardzone, z wyjątkiem placów budów, powinny być pokryte zielenią, stanowić więc powinny powierzchnie biologicznie czynne.
4. Zbędne masy ziemne powstałe w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza Choszczna lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu działki budowlanej.
5. Gromadzenie i usuwanie odpadów należy organizować zgodnie z miejskim systemem gospodarowania odpadami.

#### §5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się strefę ograniczonej ochrony archeologicznej na całym obszarze planu.
2. W strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne.
3. Ustala się obowiązek opiniowania prac ziemnych w obrębie planu z właściwymi służbami ochrony zabytków.
4. Wprowadza się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych wyprzedzających inwestycje budowlane, za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
5. Na terenie objętym planem znajdują się następujące obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych:
  - 1) teren Starego Miasta wpisany do rejestru zabytków pod numerem 48 decyzją z dnia 30 lipca 1955 roku, znak KL-V-O/27/55,
  - 2) zespół obwarowań miejskich wpisany do rejestru zabytków pod numerem 245/79 decyzją z dnia 27 kwietnia 1979 roku, obejmujący zachowane fragmenty murów

obronnych, wały wraz z zielenią komponowaną oraz przebieg nie zachowanych odcinków murów.

6. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie objętym planem wymagają opinii, wytycznych i pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

#### §6. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego.

1. W granicach ogólnodostępnych terenów komunikacji dopuszcza się lokalizację jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, przyulicznych pasów postojowych, zatok parkingowych dla samochodów, zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek, wiat przystankowych, zieleni przyulicznej i izolacyjnej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, urządzeń organizacji ruchu, oświetlenia ulic, elementów wyposażenia ulic i znaków informacji wizualnej i urządzeń przestrzeni publicznych.

2. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się:

- 1) dla nowej zabudowy należy zapewnić w granicach poszczególnych terenów odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu usługowego i 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny,
- 2) dopuszcza się inne parametry aniżeli w pkt 1), jeżeli zostały one określone w ustaleniach szczegółowych.

#### §7. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

1. Ustala się budowę sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych i ciągów pieszych, wyłącznie podziemną.

2. Dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na innych terenach niż wskazane w ust.1., pod warunkiem, że lokalizacja sieci nie będzie ograniczała zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. W przypadku kolizji z elementami zagospodarowania dopuszcza się przebudowę sieci.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej o minimalnej DN50, zlokalizowanej w ulicy Wolności lub w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 lub KP2,
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów przeciwpożarowych.

5. Ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do kanalizacji sanitarnej o minimalnej DN150, zlokalizowanej w ul. Wolności lub w terenach KDD oraz KPJ2 i docelowo do oczyszczalni ścieków.

6. Ustala się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do kanalizacji deszczowej o minimalnej DN150, zlokalizowanej w ul. Wolności lub w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 lub KP2.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz z gazociągu o minimalnej DN50, zlokalizowanego w ul. Wolności lub w terenach KDD i KPJ2.

8. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie terenu objętego planem nastąpi z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV Park S-3344, zlokalizowanej poza obszarem planu,

- 2) nowe linie średniego i niskiego napięcia należy projektować jako linie kablowe, dla których korytarz techniczny przewiduje się w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 i KP2,
  - 3) dopuszcza się możliwość ustawienia kablowych szaf rozdzielczych w dowolnym miejscu poza terenem KDD.
9. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci ciepłowniczej o minimalnej DN50, zlokalizowanej w terenie KDD,
  - 2) dopuszcza się źródła energii ciepłej wykorzystujące energię elektryczną, pompy ciepła, kolektory słoneczne lub odnawialne źródła energii.
10. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne:
- 1) ustala się korytarz dla budowy linii telekomunikacyjnych w terenach KDD i KPJ2,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów sieci telekomunikacyjnych, w tym masztów telefonii komórkowej o wysokości do 5 m montowanych jedynie na budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych.

### Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§8. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami MW1, MW2, MW3.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:
  - 1) jako funkcję podstawową, ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej,
  - 2) inne przeznaczenie terenu, wymienione poniżej, dopuszcza się pod warunkiem niepowodowania uciążliwości mogącej ograniczyć funkcję podstawową,
  - 3) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się, lokalizowanie pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego,
  - 4) na pierwszej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w postaci obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji, pracowni artystycznych, handlu detalicznego, gastronomii, biur, usług drobnych, produkcji drobnej, poradni medycznych, pracowni medycznych, obiektów kształcenia dodatkowego.
2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:
  - 1) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy za wyjątkiem zadaszonych osłon śmietnikowych,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki,
  - 3) linie zabudowy według rysunku planu,
  - 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, za wyjątkiem sytuacji wynikających z ustaleń §3. ust.1. pkt. 4).
3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:
  - 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) na potrzeby realizacji obiektów infrastruktury technicznej i ciągów komunikacji wewnętrznej dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż podanych w pkt 1),
  - 3) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej.

#### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KDD, KPJ1 lub KPJ2,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 lub KP2,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KDD,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 lub KP2,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w terenie KDD,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w terenach KDD, KPJ1, KPJ2, KP1 lub KP2,
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną z sieci ciepłowniczej zlokalizowanej w terenie KDD,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KDD.

§9. Wyznacza się teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącą funkcją usługową, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

#### 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) jako funkcje podstawowe, ustala się funkcję mieszkaniową w zabudowie wielorodzinnej, a także funkcję usługową taką jak: obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, handel detaliczny, gastronomia, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego,
- 2) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się w lokalach mieszkalnych, lokalizowanie pomieszczeń dla potrzeb indywidualnego miejsca pracy, o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego,
- 3) dopuszcza się lokalizację toalet publicznych,
- 4) zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

#### 2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 100% w granicach terenu wyznaczonego liniami zabudowy,
- 2) linie zabudowy według rysunku planu,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony terenów KDD i KP1 dotyczy pierwszej kondygnacji nadziemnej, za wyjątkiem konstrukcji słupowej podcieni,
- 4) obowiązująca linia zabudowy od strony terenów KDD i KP1 dotyczy kondygnacji nadziemnych powyżej pierwszej oraz konstrukcji słupowej podcieni,
- 5) zabudowa pierzejowa,
- 6) wysokość zabudowy – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, od 11 do 16 m,
- 7) wysokość elewacji frontowej od 9 do 11 m,
- 8) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych, w tym parkingów podziemnych,
- 9) poziom sytuowania głównych wejść do budynku i lokali usługowych od 0 m do 0,15 m nad poziomem terenu,
- 10) geometria i pokrycie dachu – dach dwu lub wielospadowy o równym pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 38° do 48°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości.

#### 3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej.

#### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KPJ2,
- 2) dla nowej zabudowy należy zapewnić odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych, jednak nie mniejszą niż 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej lokalu usługowego i 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego na każdy lokal mieszkalny,
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów podziemnych,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie miejsc postojowych w formie parkingu podziemnego w terenie KPJ2,
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w ul. Wolności oraz w terenach KDD lub KPJ2,
- 6) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w ul. Wolności oraz w terenach KDD lub KPJ2,
- 7) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ul. Wolności oraz w terenach KDD lub KPJ2,
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w ul. Wolności oraz w terenach KDD lub KPJ2,
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w ul. Wolności lub w terenach KDD lub KPJ2,
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami §7. ust.9,
- 11) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KDD lub KPJ2.

#### §10. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U1.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, handel detaliczny, gastronomia, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego.

#### 2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami zabudowy,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% powierzchni działki,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) linia zabudowy nie dotyczy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,2 m, które są usytuowane w całości na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m ponad poziomem terenu i o szerokości do 3,0 m,
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksimum 9 m,
- 6) wysokość elewacji frontowej – od 3 do 5 m,
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynku,
- 8) geometria i pokrycie dachu – dach dwu lub wielospadowy o równym pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 38° do 48°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,
- 9) w przypadku rozbudowy nachylenie i pokrycie dachu winno być identyczne do części istniejącej budynku objętego inwestycją.

#### 3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej.



4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) wjazd i wyjazd z terenu KDD,
  - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie KDD lub KP1,
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie KDD,
  - 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenie KDD,
  - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w terenie KDD,
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w terenach KDD lub KP1,
  - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami §7. ust.9,
  - 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KDD lub KP1.

§11. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U2.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, handel detaliczny, gastronomia, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami zabudowy,
- 2) zabudowa pierzejowa,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) linia zabudowy od strony terenu KPJ2 nie dotyczy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,2 m, które są usytuowane w całości na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m ponad poziomem terenu i o szerokości do 3 m,
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksimum 10 m,
- 6) wysokość elewacji frontowej – od 3 do 6 m,
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
- 8) geometria i pokrycie dachu – dach dwu lub wielospadowy o równym pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 38° do 48°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości
- 9) w przypadku rozbudowy nachylenie i pokrycie dachu winno być identyczne do części istniejącej budynku objętego inwestycją.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 100 m<sup>2</sup>,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KDD i KPJ2,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenach KDD i KPJ2,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach KDD i KPJ2,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KDD i KPJ2,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w terenach KDD i KPJ2,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w terenach KDD lub KPJ2,

- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami §7. ust.9,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KDD lub KPJ2.

§12. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U3.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: obiekty upowszechniania kultury, wystawy i ekspozycje, pracownie artystyczne, handel detaliczny, gastronomia, biura, usługi drobne, produkcja drobna, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty kształcenia dodatkowego.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – do 80% powierzchni w granicach terenu wyznaczonego liniami zabudowy,
- 2) zabudowa wolnostojąca,
- 3) linie zabudowy według rysunku planu,
- 4) linia zabudowy od strony terenów KPJ2 i KP1, nie dotyczy elementów budynku wychodzących poza nią na odległość do 1,2 m, które są usytuowane w całości na wysokości nie mniejszej niż 2,5 m ponad poziomem terenu i o szerokości do 3 m,
- 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, maksimum 9 m,
- 6) wysokość elewacji frontowej – od 3 do 5 m,
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
- 8) geometria i pokrycie dachu – dach dwu lub wielospadowy o równym pochyleniu połaci dachowych, w przedziale od 38° do 48°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym, brązowym lub odcieniach szarości,
- 9) w przypadku rozbudowy nachylenie i pokrycie dachu winno być identyczne do części istniejącej budynku objętego inwestycją.

3. Ustalenia dotyczące łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się łączenie i podział na działki o powierzchni minimalnej 50 m<sup>2</sup>,
- 2) nowy układ granic musi umożliwiać obsługę każdej działki w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej.

4. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KPJ2,
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenach KP1 i KPJ2,
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych grawitacyjnie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenach KP1 i KPJ2,
- 4) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach KP1 i KPJ2,
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej zlokalizowanej w terenach KP1 i KPJ2,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z linii kablowych zlokalizowanych w terenach KP1 lub KPJ2,
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z ustaleniami §7. ust.9,
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej zlokalizowanej w terenie KP1 lub KPJ2.

§13. Wyznacza się teren zieleni parkowej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu: zieleń urządzona, place zabaw, elementy urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych.

2. Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i form zabudowy:

- 1) zakazuje się wprowadzania zabudowy,
- 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną – minimum 70% powierzchni działki,
- 3) ogrodzenie działki musi być wykonane jako ażurowe z prześwitem na powierzchni minimum 60% w rzucie prostokątnym,
- 4) oświetlenie typu parkowego do wysokości 3,5 m,
- 5) zakazuje się lokalizowania wszelkich szyldów i reklam.

3. Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wjazd i wyjazd z terenu KPJ1,
- 2) dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, podziemnej, związanej z obsługą terenu,
- 3) ustala się odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych powierzchniowo do gruntu,
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie KP1 lub KP2.

§14. Wyznacza się teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) szerokość jezdni minimalnie 5,5 m, o nawierzchni utwardzonej,
- 3) lokalizację chodników obustronnie,
- 4) zachowanie i uzupełnienie istniejącego zadrzewienia,
- 5) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu.

§15. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami KPJ1 i KPJ2, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w pasie 7 m od zewnętrznej granicy murów obronnych,
- 3) nakaz zachowania i rewaloryzacji pozostałości zabytkowych murów obronnych,
- 4) przebieg oraz poziom posadzki ciągu pieszo-jezdnego KPJ1 na podstawie przeprowadzonych badań architektoniczno-archeologicznych,
- 5) nakaz ujednolicenia charakteru oraz nakaz nawiązania formą do historycznego charakteru miejsca, elementów takich jak obiekty małej architektury, w szczególności ławki, lampy, słupy ogłoszeniowe, elementy zagospodarowania terenu, nawierzchnia posadzki przestrzeni publicznej, chodniki, ciągi rowerowe i pieszo-jezdne,
- 6) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z kostki kamiennej lub płyt kamiennych,
- 7) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu,
- 8) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
- 9) dopuszczenie sytuowania punktów świetlnych dla iluminacji obwarowań miejskich,
- 10) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego,
- 11) dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego w terenie KPJ2,
- 12) dopuszczenie sytuowania akcentu architektonicznego, w terenie KPJ1, w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

§16. Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KP1, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) szerokość głównego ciągu pieszego – minimum 4,5 m,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 4) zakaz wprowadzania zieleni wysokiej w pasie 7 m od zewnętrznej granicy murów obronnych,
- 5) nakaz zachowania i rewaloryzacji pozostałości zabytkowych murów obronnych,
- 6) przebieg oraz poziom posadzki ciągu pieszego na podstawie przeprowadzonych badań architektoniczno-archeologicznych,
- 7) nakaz ujednoczenia charakteru oraz nakaz nawiązania formą do historycznego charakteru miejsca, elementów takich jak obiekty małej architektury, w szczególności ławki, lampy, słupy ogłoszeniowe, elementy zagospodarowania terenu, nawierzchnia posadzki przestrzeni publicznej, chodniki,
- 8) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z kostki kamiennej lub płyt kamiennych,
- 9) zalecenie wykonania kompleksowego projektu aranżacji przestrzeni publicznych,
- 10) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
- 11) dopuszczenie sytuowania punktów świetlnych dla iluminacji obwarowań miejskich,
- 12) zakaz umieszczania wszelkich szyldów i reklam,
- 13) dopuszczenie umieszczania wolnostojących elementów informacji miejskiej,
- 14) dopuszczenie sytuowania akcentu architektonicznego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
- 15) dopuszczenie czasowej lokalizacji okolicznościowych kiermaszy, obiektów gastronomicznych wraz z sezonowymi ogródkami gastronomicznymi, przy zastrzeżeniu konieczności kształtowania tychże obiektów zgodnie z historycznym charakterem zabudowy,
- 16) zakaz wprowadzania blaszanych pawilonów handlowych oraz tymczasowych kiosków wolnostojących,
- 17) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu lub w ul. Wolności oraz w terenach KDD, KPJ1 i KPJ2.

§17. Wyznacza się teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem KP2, dla którego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) szerokość głównego ciągu pieszego – minimum 1,5 m,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki,
- 4) nakaz wykonania nawierzchni utwardzonych z kostki kamiennej lub płyt kamiennych,
- 5) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 3,5 m,
- 6) zakaz umieszczania wszelkich szyldów i reklam,
- 7) dopuszczenie umieszczania wolnostojących elementów informacji miejskiej,
- 8) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych grawitacyjnie do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających terenu lub w ul. Wolności oraz w terenach KDD i KPJ1.

Rozdział IV  
Przepisy końcowe

§18. Określa się następujące stawki procentowe dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu:

- 1) 30% od wzrostu wartości nieruchomości terenów: MW, MW/U oraz U,
- 2) 1% od wzrostu wartości nieruchomości terenów: ZP, KDD, KPJ oraz KP.
- 3) 1% od wzrostu wartości nieruchomości terenów będących własnością gminy, bądź zbywanych na jej rzecz.

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi .

§20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej

*Bogusław Szymański*

### **ZALĄCZNIK NR 3**

**do Uchwały Nr XXX/ 370/2009 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 23.06. 2009 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczna w rejonie ul. Wolności, ul. 22 lipca i ul. Kwiatowej oraz Muru Północnego.**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Choszcznie rozstrzyga co następuje:

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowiące zadania własne gminy w obszarze planu to:
  - wykup terenów na potrzeby realizacji ciągu pieszego (KP1),
  - budowa i zagospodarowanie terenu ciągu pieszego (KP1),
  - budowa ciągu pieszego (KP2),
  - budowa ciągów pieszo-jezdnych (KPJ1, KPJ2),
  - budowa i modernizacja sieci wodociągowej,
  - budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej,
  - budowa i modernizacja kanalizacji deszczowej.
  
- 2) Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł określonych w punkcie 3).
  
- 3) Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania następujących źródeł:
  - środki pomocowe,
  - kredyty i pożyczki,
  - obligacje komunalne,
  - udział inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

#### **ZAŁĄCZNIK NR 4**

**do Uchwały Nr XXX/ 370 /2009 Rady Miejskiej w Choszczynie z dnia 23.06. 2009 roku**

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Choszczyna w rejonie ul. Wolności, ul. 22 lipca i ul. Kwiatowej oraz Muru Północnego.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Choszczynie rozstrzyga co następuje:

Rozstrzyga się o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej dnia 21 kwietnia 2009 roku oraz dwóch uwag wniesionych dnia 22 kwietnia 2009 roku, dotyczących dopuszczenia zabudowy usługowej na terenie działek 309/15, 309/16, 309/17.

ponieważ:

- przeznaczenie terenów będących przedmiotem powyższych uwag zakłada lokalizację ciągu pieszego (KP1) odtwarzającego przebieg uliczki przymurnej, bez możliwości sytuowania zabudowy,
- założenia projektu planu miejscowego stanowią kompleksową koncepcję kształtowania przestrzeni w przedmiotowym fragmencie miasta Choszczyna, która została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w dniu 20 lutego 2009 roku;
- opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 15 sierpnia 2008 roku wyraźnie wskazuje na zakaz lokalizowania zabudowy przy Murze Północnym.