

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Chojnicach
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego 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 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086), uchwały Nr XV/206/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 lutego 2020 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice uchwalonego uchwałą Nr LIII/659/2023 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwała się, co następuje:

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego 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.
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) wymiarowanie,
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym,
 - 6) **strefa ochrony konserwatorskiej B - przedmieście historycznego miasta Chojnice (cały obszar planu).**
4. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu: strefa ochrony ekspozycji sylwety historycznego miasta.
- §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) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały,
 - 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - 4) 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,
 - 5) 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 **1MN/MW/U** ustala się:
1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej z usługami lub usługowej.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
 - d) ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
 - e) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 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: **obszar opracowania znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej B - przedmieście historycznego miasta Chojnice.**
 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,0 działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5 % działki budowlanej;
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90 % powierzchni działki;
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - minimum 1 miejsca na jedno mieszkanie,
 - minimum 1 miejsce na 100 m² powierzchni usługowej,
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
 - f) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
 - g) wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m,
 - h) geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° lub 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. Szczegółowe 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,
 - dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowych,
 - 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 ul. Derdowskiego i ul. Widokową;
 - 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. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0 %.

§4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 metra oraz na granicy działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - d) elewacja: przewaga tynku z dopuszczeniem: paneli elewacyjnych, blachy, gzymsów, sztukaterii, ceglanych i drewnianych elementów,
 - e) pokrycie dachów w kolorach: czerwieni, brązu i grafitu we wszystkich odcieniach, czarnym (dla dachów płaskich).
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.
4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: teren znajduje się w strefie ochrony

- ekspozycji sylwety historycznego miasta, dla której obowiązuje, nakaz ochrony przedpola ekspozycji poprzez ochronę charakterystycznych akcentów i dominant, odtwarzanie wartościowych elementów zabytkowych i historycznych sylwet panoramicznych.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
 7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,8 działki budowlanej;
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % działki budowlanej;
 - c) powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi - o ile nie jest ona drogą wewnętrzną,
 - 1 miejsce postojowe na 200 m² pow. użytkowej usług, przy czym do obliczeń miejsc parkingowych nie bierze się powierzchni magazynowej oraz nie zalicza się możliwości parkowania na jezdni lub chodniku drogi - o ile nie jest ona drogą wewnętrzną;
 - e) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
 - f) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, naziemnych lub podziemnych,
 - g) wysokość zabudowy:
 - w obszarze [A] nie więcej niż 28,0 m,
 - w obszarze [B] nie więcej niż 21,0 m,
 - h) 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:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m²,
 - b) powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.
 10. Szczegółowe 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 ciepło:
 - ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami

- ekologicznymi,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowych,
 - f) ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
 - g) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
 - h) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez dostęp do ul. Derdowskiego, ul. Zielonej zlokalizowanych poza granicami planu oraz drogi 2KDW;
 - i) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 metrów, 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. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0 %.
- §5.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się:
1. Przeznaczenie terenu - teren drogi wewnętrznej.
 2. Zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dostępność do drogi nieograniczona;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się przekrój poprzeczny jednoprzestrzenny;
 - d) dopuszcza się podział nieruchomości w zależności od potrzeb inwestycyjnych;
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
 3. Stawka procentowa, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynosi 0 %.
- §6.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleń pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 z dnia 28 października 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 11 grudnia 2013 r. poz. 4482), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.
- §7.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.
- §8.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.