- projekt -

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 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia   
27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r.   
poz. 1130, 1907, 1940), 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., uchwala się, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach, zwany dalej planem.

1. 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.
2. 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 - przedmieść historycznego miasta Chojnice (cały obszar planu).
3. 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.

1. 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:
     1. ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
     2. dopuszcza się kondygnacje podziemne,
     3. ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
     4. ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
     5. dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
     1. ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
     2. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
  4. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
  5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: obszar opracowania znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej B - przedmieść historycznego miasta Chojnice.
  6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
  7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
     1. intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,0 działki budowlanej;
     2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5 % działki budowlanej;
     3. powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 90 % powierzchni działki;
     4. minimalna liczbę miejsc do parkowania nie mniej niż:
        + minimum 1 miejsca na jedno mieszkanie,
        + minimum 1 miejsce na 100 m2 powierzchni usługowej,
     5. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
     6. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
     7. wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m,
     8. geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylania 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:
      1. ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      2. ustala się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
      3. zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
      4. ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
      5. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
      6. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
         + z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
         + dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
      7. 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,
      8. ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
      9. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
      10. ustala się obsługę komunikacyjną poprzez ul. Derdowskiego i ul. Widokową;
      11. 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:
   1. ustala się realizację zabudowy w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2. dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 metra oraz na granicy działki budowlanej,
   3. dopuszcza się kondygnacje podziemne,
   4. elewacja: przewaga tynku z dopuszczeniem: paneli elewacyjnych, blachy, gzymsów, sztukaterii, ceglanych i drewnianych elementów,
   5. pokrycie dachów w kolorach: czerwieni, brązu i grafitu we wszystkich odcieniach, czarnym (dla dachów płaskich).
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1. ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
   2. 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:
   1. intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,8 działki budowlanej;
   2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % działki budowlanej;
   3. powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki;
   4. 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;

* 1. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
  2. realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, naziemnych lub podziemnych,
  3. wysokość zabudowy:
* w obszarze [A] nie więcej niż 28,0 m,
* w obszarze [B] nie więcej niż 21,0 m,
  1. geometria dachów: dwu lub wielospadowe o kącie nachylania połaci do 45˚, dopuszcza się dachy płaskie,

1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
   1. powierzchnia działki nie mniejsza niż 500 m2,
   2. powierzchnia nie dotyczy działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową.
3. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1. ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2. zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
   3. ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
   4. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej;
   5. 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,
   6. ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
   7. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
   8. ustala się obsługę komunikacyjną poprzez dostęp do ul. Derdowskiego, ul. Zielonej zlokalizowanych poza granicami planu oraz drogi 2KDW;
   9. 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;
5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
6. 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:
   1. dostępność do drogi nieograniczona;
   2. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
   3. dopuszcza się przekrój poprzeczny jednoprzestrzenny;
   4. dopuszcza się podział nieruchomości w zależności od potrzeb inwestycyjnych;
   5. dopuszcza się wydzielanie 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.