

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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553), uchwały Nr XLIII/563/22 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia 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 przyjętego uchwałą Nr .../.../23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Derdowskiego w Chojnicach.
2. Integralną częścią uchwały są:
- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, 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;
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.
3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granice obszaru objętego miejscowym planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie (w metrach);
4. Przeznaczenie terenów:
- 1) U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - 2) ZN-WS - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.
5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
- 1) nazwy ulic.
6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
 - 6) oznaczeniach informacyjnych - należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.
5. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
6. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
7. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
8. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
 - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;
 - 2) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;
 - 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli;
 - 4) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.
2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych.
4. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
3. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek.
4. W terenie U-PP-PS zlokalizowany jest zbiornik wodny do zachowania z możliwością modernizacji i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się przebudowę zbiornika z lokalizacją w pasie pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy z zachowaniem istniejącej powierzchni zbiornika lub większej.
5. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
6. Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.
7. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z bezpośrednio przylegających dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.
2. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu.
3. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
4. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć wodociągowa oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
 - 4) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
 - 5) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
5. Odprowadzenie ścieków:

- 1) przez tereny U-PP-PS oraz ZN-WS przebiega sieć kanalizacji sanitarnej oznaczona na rysunku planu, dla której ustala się obszar ograniczenia użytkowania po 3,0 m od osi rury z każdej strony umożliwiający swobodny dostęp do urządzeń oraz prowadzenia prawidłowej ich eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
6. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - 1) w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
 - 4) dopuszcza się systemy kogeneracji;
 - 5) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
 - 6) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
 - 7) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: z istniejącego systemu ciepłowniczego, przy czym dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nieprzekraczających dopuszczalnych norm emisji, w tym systemy kogeneracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;
 - 2) wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi; w strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
11. W zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
 - 2) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
 - 3) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

- 4) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

§7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%.
2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§8. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1U-PP-PS ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
 - 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleni urządzonej, itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) usługi wyłącznie handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji, gastronomii;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 3) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;
 - 2) dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie na dachach budynków, przy czym strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie mogą wykroczyć poza linie rozgraniczające terenów;
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska na każde 10 zatrudnionych osób,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce do parkowania;
 - 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 13,0 m,
 - b) wysokość obiektów budowlanych (budowli) - nie więcej niż 20,0 m,
 - c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dowolna, zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

§9. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1ZN-WS ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;

- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się realizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów architektury parkowej,
 - 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 0,5 działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnia zabudowy - do 15% powierzchni działki;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia;
 - 5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy - nie więcej niż 4,0 m,
 - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dowolna, zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

- §10.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.
- §11.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, produkcję i zieleni pomiędzy ulicami: Strzelecką, Zieloną, Derdowskiego i Igielską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/398/13 Rady Miejskiej w Chojnicach 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.
- §12.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.
- §13.** Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.