- projekt -

**Uchwała Nr ……………**

**Rady Miejskiej w Chojnicach**

**z dnia 21 sierpnia 2023 r**.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu   
przy ulicy Kościerskiej 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, 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.   
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), uchwały   
Nr XXI/288/20 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kościerskiej w Chojnicach, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice przyjętego uchwałą Nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023 r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne.**

1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy  
    Kościerskiej 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.
5. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
6. granice obszaru objętego miejscowym planem;
7. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
8. nieprzekraczalne linie zabudowy;
9. wymiarowanie (w metrach);
10. Przeznaczenie terenów:
11. U-PS - teren usług lub składów i magazynów;
12. U - teren usług;
13. KDZ - teren drogi zbiorczej.
14. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu: nazwy ulic.
15. 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503);
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.
7. 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.

**§4.** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
2. 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;
3. o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;
4. 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;
5. o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.
6. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.
7. Ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych.
8. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchniach innych niż określone   
   w ustaleniach szczegółowych dla terenów w celu lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej będących inwestycjami celu publicznego.
9. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

**§5.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać   
   na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
2. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
3. 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.
4. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: KDZ.
2. Powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowi ul. Kościerska.
3. Dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.
5. Zaopatrzenie w wodę:
6. obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego;
7. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
8. zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
9. wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
10. Odprowadzenie ścieków:
    1. do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
    2. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
11. 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.
12. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
13. 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;
14. zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących   
    i projektowanych stacji transformatorowych;
15. dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
16. dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
17. wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne,   
    w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
18. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
19. 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, zgodnie   
    z przepisami odrębnymi.
20. 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.
21. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić   
    w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
22. W zakresie gospodarki odpadami:
23. na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące   
    do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno   
    - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
24. dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
25. odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
26. 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 oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-PS ustala się:**

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - tereny usług lub składów i magazynów;
3. dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. dopuszcza się lokalizacje usług handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych   
   i administracji;
6. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
7. zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
8. ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji   
   na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
9. ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
10. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach   
    w obrębie terenu.
11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie określa się.
12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
13. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej;
14. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% działki budowlanej;
15. powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki;
16. minimalna liczba miejsc do parkowania:
17. 1 stanowisko na 100 m2 powierzchni zabudowy usługowej, 1 stanowisko   
    na 5 zatrudnionych,
18. 1 stanowisko na 300 m3 powierzchni składów i magazynów,
19. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
20. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
21. gabaryty obiektów:
22. wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 12,0 m,
23. geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45ᴼ, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami   
    w dachu itp.
24. Obsługa komunikacyjna terenów: z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:**

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - tereny usług;
3. dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. dopuszcza się lokalizacje usług handlu, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, sportu   
   i rekreacji, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
6. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
7. zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
8. ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji   
   na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
9. ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu;
10. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach   
    w obrębie terenu.
11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie określa się.
12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
13. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 2,5 działki budowlanej;
14. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% działki budowlanej;
15. powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki;
16. minimalna liczba miejsc do parkowania:
17. 1 stanowisko na 100 m2 powierzchni zabudowy usługowej, 1 stanowisko   
    na 5 zatrudnionych,
18. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
19. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
20. gabaryty obiektów:
21. wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 16,0 m,
22. geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy jedno, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45ᴼ, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.
23. Obsługa komunikacyjna terenów: z dróg publicznych i wewnętrznych przylegających do terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§10.** **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDZ** i **4KDZ ustala się:**

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - teren drogi zbiorczej;
3. dopuszczalne - obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych;
6. szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
7. minimalny przekrój - jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
8. chodnik minimalnie jednostronny;
9. dopuszcza się ścieżki rowerowe.
10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

* dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów.

1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

**Rozdział 4.**

**Przepisy końcowe.**

**§11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

**§12.** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy ulicami Igielską, Ceynowy i Gdańską w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr VI/75/11 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 22 kwietnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 54 poz. 1254 z dnia 12 maja 2011 r.),   
w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały w obrębie, których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

**§13.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**§14.** Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.