- projekt -

**Uchwała Nr ……………**

**Rady Miejskiej w Chojnicach**

**z dnia … stycznia 2024 r**.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
przy ulicy Lichnowskiej 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, 1463, 1688) 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, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), uchwały Nr XXVIII/398/21 Rady Miejskiej
w Chojnicach z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Lichnowskiej w Chojnicach oraz uchwały Nr LI/627/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 lutego 2023 r. zmieniającej uchwałę Nr XXVIII/398/21 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 14 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Lichnowskiej 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 Lichnowskiej 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. PP-PS-U - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług.
12. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
13. nazwy ulic.
14. Pozostałe oznaczenia nie związane z niniejszą uchwałą 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.
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.
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:
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. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte
w rozdziale 3.

§5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie 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. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
5. 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.
6. 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 zlokalizowane poza obszarem opracowania planu.
2. 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.
3. Zaopatrzenie w wodę:
4. obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć,
5. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe,
6. zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej,
7. wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących
i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł,
z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
8. Odprowadzenie ścieków:
	1. do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
	2. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
9. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
10. w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie
z przepisami odrębnymi,
11. 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 lokalizacje urządzeń fotowoltaicznych,
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 nie przekraczających 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: **1PP-PS-U** ustala się:

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub usług,
3. dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona, itp.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. zakaz lokalizacji usług turystyki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,
6. dopuszcza się lokalizacje lokalu mieszkalnego dla właściciela działalności gospodarczej, maksymalnie jeden lokal na działce budowlanej,
7. lokal mieszkalny dla właściciela działalności gospodarczej może być zrealizowany jako odrębny budynek mieszkalny lub wbudowany w obiekty funkcji podstawowej,
8. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych
w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,
9. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
11. dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się,
12. 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.
13. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
14. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej,
15. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5% działki budowlanej,
16. powierzchnia zabudowy - do 70% powierzchni działki,
17. minimalna liczba miejsc do parkowania:
18. minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska na każde
10 zatrudnionych osób,
19. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych
w kartę parkingową: minimum 1 miejsce do parkowania,
20. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,
21. minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 3000 m2,
22. gabaryty obiektów:
23. wysokość zabudowy - nie więcej niż 20,0 m,
24. 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 zieleń pomiędzy ulicami: Lichnowską, Przemysłową, Liściastą i Długą w Chojnicach, uchwalonego uchwałą Nr VIII/98/11 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 27 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 95
z dnia 3 sierpnia 2011 r. poz. 1920), w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały w obrębie, których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

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