- projekt -

**Uchwała Nr** ……………

**Rady Miejskiej w Chojnicach**

**z dnia … stycznia 2024 r**.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu   
przy ulicy Strzeleckiej 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 XLI/546/22 Rady Miejskiej   
w Chojnicach z dnia 18 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Strzeleckiej 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 Strzeleckiej 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. granica strefy ochrony ekspozycji sylwety miasta;
10. wymiarowanie (w metrach).
11. Przeznaczenie terenu:
12. UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej.
13. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
14. 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;
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. Krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.
4. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
6. 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. 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.
8. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

**§5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Teren 1UZ 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. 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. 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.
3. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.
4. 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.
5. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu 1UZ stanowią drogi publiczne ul. Podlesie   
   i ul. Strzelecką.
2. Maksymalna wysokość obiektów budowlanych, telekomunikacyjnych obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej nie może przekraczać 10,0 m ponad poziomem 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:
5. obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego;
6. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;
7. zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
8. wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących   
   i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł,   
   z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.
9. Odprowadzenie ścieków:
   1. do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
   2. dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.
10. 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.
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
12. 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;
13. zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących   
    i projektowanych stacji transformatorowych;
14. dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
15. dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
16. wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne,   
    w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
17. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
18. 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.
19. 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.
20. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić   
    w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
21. W zakresie gospodarki odpadami:
22. na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno   
    - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
23. dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
24. odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
25. 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:** w wysokości 30%.

**Rozdział 3.**

**Ustalenia szczegółowe.**

**§8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1UZ** ustala się:

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
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. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
6. zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
7. ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji   
   na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
8. ustala się nakaz stosowania pokrycia dachowego w kolorystyce naturalnego spieku ceramicznego o matowym wykończeniu;
9. dla nowej zabudowy ustala się obowiązek stosowania materiałów tradycyjnych tj. tynk cegła;
10. ustala się zakaz stosowania jaskrawych barw na elewacjach zabudowy;
11. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - dopuszczalny poziom hałasu jak pod szpitale i domy opieki społecznej.
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 - 40% działki budowlanej;
16. powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki;
17. wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;
18. minimalna liczba miejsc do parkowania:
19. 1 stanowisko na 100 m2 powierzchni usługowej,
20. minimum 0,5 miejsca na dwa miejsca noclegowe,
21. minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych lub,
22. minimum 0,5 miejsca na 100 m2 powierzchni pokoi noclegowych,
23. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
24. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
25. gabaryty obiektów:
26. wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 12,0 m,
27. wysokość zabudowy w pierwszej linii od ul. Strzeleckiej - nie więcej niż 8, 0 m dla nowej zabudowy,
28. wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym - nie więcej niż 8,0 m,
29. geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 35° - 45o, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.,
30. nie dopuszcza się lukarn o dachach płaskich i pulpitowych zlicowanych ze ścianą frontową kondygnacji nad która się znajdują;
31. minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych - 2000 m2.
32. Obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Podlesie i ul. Strzeleckiej.

**Rozdział 4.**

**Przepisy końcowe.**

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

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

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