- projekt - 25 stycznia 2023 r.

**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 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) 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), 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 …………. Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia …………… r., uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1. Przepisy ogólne.**

1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy   
    Derdowskiego w Chojnicach.
2. Integralną częścią uchwały są:
3. rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
5. 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;
6. 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.
7. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:
8. granice obszaru objętego miejscowym planem;
9. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
10. nieprzekraczalne linie zabudowy;
11. wymiarowanie (w metrach);
12. Przeznaczenie terenów:
13. U-PP-PS - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
14. ZN-WS - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych.
15. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
16. nazwy ulic.
17. 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. 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 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 linia 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:
5. 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;
6. obowiązuje zaopatrzenie w wodę z systemu wodociągowego lub indywidualnych ujęć;
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. 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.
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 systemy kogeneracji;
17. dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
18. wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
19. dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.
20. 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.
21. 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.
22. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić   
    w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.
23. W zakresie gospodarki odpadami:
24. na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące   
    do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno   
    - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;
25. dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
26. odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;
27. 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:
2. podstawowe - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
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. usługi wyłącznie handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji, gastronomii;
6. dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
7. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu.
8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
9. dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się;
10. 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;
11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
12. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 1,5 działki budowlanej;
13. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% działki budowlanej;
14. powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki;
15. minimalna liczba miejsc do parkowania:
16. minimalna liczba miejsc do parkowania: 3 stanowiska na każde 10 zatrudnionych osób,
17. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: minimum 1 miejsce do parkowania;
18. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
19. gabaryty obiektów:
20. wysokość zabudowy - nie więcej niż 13,0 m,
21. wysokość obiektów budowlanych (budowli) - nie więcej niż 20,0 m,
22. 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:
2. podstawowe - teren zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych;
3. dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, itp.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
5. ustala się realizację zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. dopuszcza się lokalizacje obiektów architektury parkowej,
7. dopuszcza się zbiorniki retencyjne.
8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się.
9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
10. minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 - 0,5 działki budowlanej;
11. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% działki budowlanej;
12. powierzchnia zabudowy - do 15% powierzchni działki;
13. minimalna liczba miejsc do parkowania:
14. minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko,
15. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie występuje potrzeba określenia;
16. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
17. gabaryty obiektów:
18. wysokość zabudowy - nie więcej niż 4,0 m,
19. 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: 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.