## - projekt - dnia 2 stycznia 2022 r.

## **Uchwała Nr ……………**

**Rady Miejskiej w Chojnicach**

**z dnia ……………… r**.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kolejowej 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, 2185), Uchwały Nr XXXIII/449/21 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia   
22 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Kolejowej 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  
   Kolejowej 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-PEF - teren usług lub elektrowni słonecznej,
12. KDD - teren drogi dojazdowej.
13. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:
14. nazwy ulic,
15. sieć gazowa,
16. siec elektroenergetyczna ze strefa technologiczną.
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. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu za wyjątkiem terenów elektrowni słonecznej.
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.

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

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi zlokalizowane poza obszarem opracowania planu (ul. Kolejowa).
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. 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:
11. w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
12. dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej   
    z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
14. 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,
15. zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących   
    i projektowanych stacji transformatorowych,
16. dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej,
17. wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych obowiązują strefy technologiczne, 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 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 oznaczonych na rysunku planu symbolem: **1U-PEF** ustala się:

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - teren usług lub elektrowni słonecznej,
3. dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, magazynów, 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,
6. ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach   
   w obrębie terenu.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
8. dopuszczalny poziom hałasu: nie ustala się,
9. lokalizacja elektrowni słonecznej o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
10. strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu elektrowni słonecznej ustala się do linii rozgraniczających teren U-PEF,
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. nie mniej niż 4 miejsca do parkowania do 100 m2 powierzchni użytkowej usług oraz dodatkowo 1 miejsce do parkowania na każde 100 m2 powyżej 100 m2,
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 15,0 m,
21. geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów   
    - dowolna, zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

§9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:
2. podstawowe - tereny drogi dojazdowej,
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. dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe.
9. 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.**

§10. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§11. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami Tucholską i Gdańską w Chojnicach uchwalonego uchwałą Nr XVII/174/16 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia   
22 marca 2016 r. poz. 1184), 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.