- projekt - 5.11.2024 r.

**Uchwała Nr ……………**

**Rady Miejskiej w Chojnicach**

**z dnia ……………… r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej 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 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), uchwały
Nr LV/686/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 26 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej w Chojnicach oraz uchwały Nr LIX/724/23 Rady Miejskiej
w Chojnicach z dnia 30 października 2023 r., w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu
do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej 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:

1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Wielewskiej w Chojnicach, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały są:
3. rysunek planu miejscowego - zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:1000, 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 zagospodarowania przestrzennego,
9. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
10. nieprzekraczalne linie zabudowy,
11. przeznaczenie terenów:
12. MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
13. UH - teren usług handlu,
14. ZP - teren zieleni urządzonej,
15. KDL - teren drogi lokalnej.
16. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
17. ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym,
18. terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
19. linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podział obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
20. nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięta elewacja frontowa budynku, linia ta dotyczy wyłącznie budynków, z wyłączeniem w szczególności: termoizolacji, balkonów, tarasów
i ich zadaszeń, schodów, pochylni, gzymsów, pilastrów, wykuszy, okapów, obudowy wejść do budynków, szybów wind, wiat śmietnikowych, portierni
o powierzchni do 15m2, obiektów infrastruktury technicznej.
21. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.
22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U ustala się:
23. Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
24. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
25. ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
26. dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, oraz zabudowę usługową wolnostojąca o powierzchni maksymalnej jednego obiektu do 500 m2,
27. dopuszcza się wyłącznie usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, turystyki,
28. dopuszcza się kondygnacje podziemne, przy czym linia zabudowy kondygnacji podziemnej pokrywa się z nieprzekraczalna linia zabudowy,
29. ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
30. ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
31. dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
32. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
33. ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
34. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać
na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
35. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
36. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
37. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
nie występuje potrzeba określenia.
38. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
39. nadziemna intensywność zabudowy:
* minimalna 0,1,
* maksymalna 2,5;
1. maksymalna intensywność zabudowy: 3,0;
2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
4. liczba miejsc do parkowania:
* minimum 1,5 miejsca na jedno mieszkanie,
* minimum 1 miejsce na 50 m2 powierzchni usługowej,
1. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
2. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
3. wysokość zabudowy: nie więcej niż 16,0 m, dla garaży naziemnych do 5,0 m,
4. geometria dachów:
* połacie w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci od 35° do 45° lub płaskie,
* na garażach dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub płaskie;
1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie występuje potrzeba określenia;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
5. ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym
oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. ustala się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
8. ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
9. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia
do sieci kanalizacji deszczowej;
10. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
* z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
* dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
1. ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
2. ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
3. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
4. ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
5. dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 30%.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UH ustala się:
9. Przeznaczenie: teren usług handlu;
10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
11. ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
12. ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
13. ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
14. dopuszcza się lokalizacje zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
15. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
16. ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
17. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać
na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
18. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
19. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
20. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
nie występuje potrzeba określenia.
21. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
22. nadziemna intensywność zabudowy:
* minimalna 0,01,
* maksymalna 0,5;
1. maksymalna intensywność zabudowy: 0,5;
2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
4. liczba miejsc do parkowania: minimum 1 miejsce na 50 m2 powierzchni usługowej,
5. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce na każde 15 miejsc do parkowania;
6. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
7. wysokość zabudowy: nie więcej niż 6,0 m,
8. geometria dachów:
* połacie w układzie dwuspadowym o symetrycznym kącie nachylenia tych połaci do 45° lub płaskie;
1. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem - nie występuje potrzeba określenia;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
5. ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym
oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. ustala się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
8. ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
9. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia
do sieci kanalizacji deszczowej;
10. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
* z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
* dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
1. ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
2. ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
3. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
4. ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
5. dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 30%.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:
9. Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
11. ustala się realizację zabudowy w obrębie terenu zgodnie z rysunkiem planu,
12. ustala się kolorystykę elewacji budynków w odcieniach piaskowych, grafitowych, brązów, beżowego, szarości, bieli,
13. ustala się zakaz pokryć dachowych w kolorach: niebieskim, żółtym i zielonym we wszystkich odcieniach,
14. dopuszcza się realizacje w szczególności urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw,
15. dopuszcza się realizacje architektury ogrodowej i parkowej,
16. dopuszcza się zbiorniki wodne i retencyjne;
17. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
18. ustala się segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami,
19. ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać
na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji;
20. Zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania.
21. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
22. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
nie występuje potrzeba określenia.
23. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
24. nadziemna intensywność zabudowy:
* minimalna 0,0,
* maksymalna 0,1;
1. maksymalna intensywność zabudowy: 0,1;
2. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%;
3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3%;
4. liczba miejsc do parkowania: minimum 5 miejsc,
5. minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 miejsce;
6. realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych;
7. wysokość zabudowy: nie więcej niż 4,0 m,
8. geometria dachów: płaskie;
9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określenia;
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem – nie występuje potrzeba określenia;
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
13. ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym
oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. ustala się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej na całym obszarze opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
15. zaopatrzenie w kanalizację sanitarną: odprowadzanie ścieków do istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
16. ustala się zaopatrzenie w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
17. ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem odprowadzenia
do sieci kanalizacji deszczowej;
18. ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:
* z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
* dopuszcza się budowę stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
1. ustala się zaopatrzenie w ciepło: ogrzewanie budynków z miejskiej istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł zasilanych paliwami ekologicznymi,
2. ustala się zaopatrzenie w gaz: z istniejącej lub projektowanej sieci przesyłowej;
3. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną: z istniejącej lub projektowanej sieci, w postaci instalacji podziemnych;
4. ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
5. dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, powiązania komunikacyjne dróg wewnętrznych z terenami dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
7. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 30%.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:
9. Przeznaczenie terenu - teren drogi lokalnej.
10. Zasady kształtowania zabudowy:
11. dostępność do drogi nieograniczona;
12. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
13. dopuszcza się podział nieruchomości w zależności od potrzeb inwestycyjnych;
14. dopuszcza się wydzielanie działek na rzecz komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej;
15. dopuszcza się realizację miejsc parkingowych.
16. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa
w art. 36 ust. 4 - ustala się stawkę 0%.
17. 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.
18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.
19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.