

UCHWAŁA NR XXXIII/390/09
RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH
z dnia 16 listopada 2009r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod zabudowę mieszkalno - handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Po stwierdzeniu zgodność z ustaleniami zapisanymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice”, uchwalonym Uchwałą Nr XXXII/332/97 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 6 października 1997 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkalno - handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2.

Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje obszar położony w centrum Chojnic w rejonie ulicy Grobelnej.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu o którym mowa w § 1 są:

- 1) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW,U**,
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
- 3) teren drogi gminnej, pieszo - jezdnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDX**.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi Załączniki Nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załączniki Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą:
 - 1) granica opracowania i uchwalenia planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu - ściśle określone,
 - 3) oznaczenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 5.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *planie* - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej Uchwały,
- 2) *uchwale* - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Chojnicach,
- 3) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) *liniach rozgraniczających* - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) *maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy rozumieć linię, poza którą zakazuje się wykonywać budynki lub ich części za wyjątkiem wykuszy, okapów, gzymsów, pilastrów itp. o wysięgu nie większym niż 0,70 m, wystających nad skrajnią drogi lub chodnika określoną w odrębnych przepisach,
- 6) *maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy parteru* - należy rozumieć linię, poza którą zakazuje się w poziomie parteru wykonywać budynki lub ich części za wyjątkiem słupów wspierających wyższe kondygnacje budynku,
- 7) *usługach* - należy przez to rozumieć usługi i handel,
- 8) *usługach nieuciążliwych dla mieszkalnictwa* - należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie spowoduje przekroczenia określonych w obowiązujących przepisach standardów jakości środowiska dla pomieszczeń mieszkalnych,
- 9) *dachu stromym* - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci większym niż 12°.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 6.

1. Przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW,U, 3MW,U, 4MW,U**,
 - 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**,
 - 3) teren drogi gminnej pieszo - jezdnej oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDX**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) uciążliwości związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą przekraczać granic nieruchomości, do której podmiot prowadzący działalność posiada odpowiedni tytuł prawny, działalność ta nie może powodować uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej,
 - 2) obiekty mieszkalne oraz pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości prowadzonej działalności winny posiadać techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ochronie konserwatorskiej podlega cały obszar objęty planem jako część zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta w Chojnicach, wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego pod nr 80/08.09.1957 r.,
 - 2) cały obszar objęty jest strefą ochrony archeologicznej, w związku z czym wszelkie inwestycje wymagające wykopów muszą być poprzedzone wykonaniem badań archeologicznych oraz dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej,
 - 3) inwestycje należy projektować w sposób zapewniający harmonijne wkomponowanie gabarytami i formą architektoniczną w otaczającą zabudowę przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej w uzgodnieniu z właściwym miejscowo i rzeczowo konserwatorem zabytków,

- 4) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów na elewacjach za zgodą właściwego konserwatora zabytków,
- 5) zakazuje się wznoszenia trwałych, wolnostojących nośników reklamy,
- 6) obowiązują ustalenia określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu,
 - 3) dopuszcza się zabudowę styczną do granic działek sąsiednich i terenów sąsiednich z ograniczeniami wynikającymi z ustalenia maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 4) obowiązują ustalenia określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - 2) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - 3) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg i parkingów winny być odprowadzone do kanalizacji deszczowej,
 - 4) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowniczej na zasadach ustalonych przez zarządcę sieci,
 - 5) ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z zastosowaniem paliw ekologicznych (np. energia elektryczna, ogrzewanie gazowe lub olejowe),
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej „Grobelna” zlokalizowanej poza obszarem objętym opracowaniem,
 - 7) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy lokalizować na terenie nieruchomości,
 - 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejących i projektowanych ciągów pieszo - jezdnych i dróg publicznych dojazdowych,
 - 9) obowiązują ustalenia określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
 - 10) Miejsca postojowe dla pojazdów osobowych użytkowników obszaru objętego planem zapewnia się poza obszarem planu na terenie istniejących i projektowanych parkingów publicznych w obrębie strefy staromiejskiej: przy Placu Jagiellońskim, Placu Piastowskim, ulicy Okrężnej, ulicy Mickiewicza i ulicy Parkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt. 10 ppkt. 1, § 8 pkt. 10 ppkt. 2 oraz § 11 pkt. 5 ppkt. 2.
 - 11) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: obowiązują ustalenia określone w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.
 - 12) Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: określono w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ 3

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 7.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW,U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 przeznaczenia terenu,
 - 2) lokalizację obiektów usługowych o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców (zgodnie warunkiem zawartym w ust. 3),
 - 3) urządzenie w obiektach usługowych pomieszczeń mieszkalnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 4,
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przejście piesze, o którym mowa w § 7 ust. 9 dostosować do korzystania przez osoby niepełnosprawne na wózkach inwalidzkich,
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - dopuszczalna wysokość kalenicy 13,5 m,
 - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub attyki 13,5 m,
 - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45° ,
 - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną,
 - 4) forma architektoniczna budynków wraz z proponowanymi do użycia na elewację budynku oraz posadzki materiałami, a także kolorystyka elewacji podlega uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni terenu,
 - 6) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w Rozdz. 2 § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: wprowadza się zakaz podziałów wtórnych nieruchomości.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: wzdłuż granicy z działką nr 1330/8 wprowadza się nakaz wykonania ogólnodostępnego przejścia pieszego w poziomie parteru, o szerokości nie mniej niż 3,0 m, łączącego ulicę Grobelną z drogą 5KDX.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna nieruchomości z drogi 5KDX, a także przyległych ciągów pieszo - jezdnych i dróg publicznych dojazdowych znajdujących się poza granicami planu (ul. 31 Stycznia i ul. Grobelna),
 - 2) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: aktualne zagospodarowanie terenu uznaje się za tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8.

1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) budowę, wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków,
 - 2) urządzenie w obiektach usługowych pomieszczeń mieszkalnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - dopuszczalna wysokość kalenicy 13,5 m,
 - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub attyki 13,5 m,
 - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną,
 - 4) forma architektoniczna budynków wraz z proponowanymi do użycia na elewację budynku oraz posadzki materiałami, a także kolorystyka elewacji podlega uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80 % powierzchni terenu,
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni terenu.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w Rozdz. 2 § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: wprowadza się zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 5KDX,
 - 2) należy zapewnić miejsca parkingowe dla pojazdów osobowych w ilości co najmniej 2 na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie uwzględnia się tu parkowania w liniach rozgraniczających dróg,
 - 3) dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w zabudowie usługowej,
 - 4) na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują ogólne zasady określone w § 6 ust. 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu trwałej zabudowy kubaturowej dopuszcza się przeznaczenie terenu 2U na targowisko, architektura tymczasowych pawilonów handlowych targowiska musi być jednorodna, proponowane tymczasowe zagospodarowanie terenu pokazano na rysunku planu kreską przerywaną.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9.

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **3MW,U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) wymianę, rozbudowę i przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków,
 - 2) urządzenie w obiektach usługowych pomieszczeń mieszkalnych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 4.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - dopuszczalna wysokość kalenicy 13,5 m,
 - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub attyki 11,0 m, nie mniej jednak niż 8,0 m,
 - 2) geometria dachów: dachy jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną,
 - 4) forma architektoniczna budynków wraz z proponowanymi do użycia na elewację budynku oraz posadzki materiałami, a także kolorystyka elewacji podlega uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100 % powierzchni terenu,
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie ustala się,
 - 7) dopuszcza się cofnięcie linii zabudowy w miejscu ich kolizji ze starodrzewem na odległość zapewniającą drzewom właściwe warunki rozwoju,
 - 8) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w Rozdz. 2 § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - 1) zaleca się dążyć do scalania działek w ich historycznych granicach,
 - 2) dopuszcza się podział wtórny działek w celu: powiększenia lub zapewnienia dostępu do nieruchomości, zapewnienia warunków prawidłowej budowy i rozbudowy obiektów.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
 - 1) przestrzeń wyłączoną z zabudowy, wyznaczoną za pomocą maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy parteru, przeznaczona na komunikację,
 - 2) w przestrzeni, o której mowa w punkcie 1 dopuszcza się: wykonanie przezroczystej ściany budynku oddzielającej teren 5KDX od terenu 3MW,U, schodów, dźwigów oraz obiektów małej architektury i zieleni, a także przekrycie przezroczystym dachem.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości i terenów z drogi gminnej 5KDX, a także przyległych ciągów pieszo - jezdnych i dróg publicznych dojazdowych znajdujących się poza granicami planu (ul. 31 Stycznia i ul. Szpitalna),
 - 2) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: aktualne zagospodarowanie terenu uznaje się za tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkalno - usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **4MW,U**.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków,
 - lokalizację obiektów usługowych o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców,
 - urządzenie w obiektach usługowych pomieszczeń mieszkalnych,
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ochroną konserwatorską obejmuje się obiekty zabytkowe znajdujące się w ewidencji zabytków woj. pomorskiego:
 - budynek przy ul. 31 Stycznia nr 20,
 - budynek przy ul. 31 Stycznia nr 22,
 - budynek przy ul. 31 Stycznia nr 24,
 - 2) ochronie podlegają historyczne: bryła, kształt dachu, forma architektoniczna, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, detal architektoniczny w tym kształt i wielkość otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałem stolarki okiennej, materiały budowlane, podziały między kondygnacyjne (gzymsy działowe i wieńczące),
 - 3) wszelkie prace projektowe, konserwatorskie, restauratorskie i budowlano - remontowe wymagają opinii właściwego konserwatora zabytków.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie określa się.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - dopuszczalna wysokość kalenicy 17,0 m,
 - dopuszczalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej lub attyki 13,5 m,
 - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 45° ,
 - 3) pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną,
 - 4) forma architektoniczna budynków wraz z proponowanymi do użycia na elewację budynku oraz posadzki materiałami, a także kolorystyka elewacji podlega uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80 % powierzchni terenu,
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni terenu,
 - 7) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 6.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w Rozdz. 2 § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - wprowadza się zakaz podziałów wtórnych terenów.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych nieruchomości z przyległych ciągów pieszo - jezdnych i dróg publicznych dojazdowych znajdujących się poza granicami planu (ul. 31 Stycznia i ul. Grobelna),
 - 2) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: aktualne zagospodarowanie terenu uznaje się za tymczasowe do czasu realizacji ustaleń planu.
12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 30 % od wzrostu wartości nieruchomości w przypadku zbywania nieruchomości.

§ 11.

1. Wyznacza się teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **5KDX** - teren drogi gminnej pieszo - jezdnej o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie określa się.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 3.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: obowiązują ustalenia ogólne zawarte w § 6 ust. 4.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) teren drogi 5KDX przeznacza się na realizację celów publicznych,
 - 2) za zgodą zarządcy drogi dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych, schodów i pochylni, obiektów małej architektury,
 - 3) należy zapewnić możliwość połączenia z przejściem pieszym na terenie 1MW,U oraz warunki osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie określa się.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: obowiązują ustalenia określone w Rozdz. 2 § 6 pkt. 4 ppkt. 1 i 2.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie określa się, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: nie ustala się.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) teren 5KDX przeznacza się na budowę nawierzchni drogi oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 10.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: wyklucza się możliwość zagospodarowania tymczasowego.

12. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę w wysokości 0 %.

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§ 12.

Na obszarze objętym granicami niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkalno - handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach zatwierdzony uchwałą Nr XXIII/233/96 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 30 października 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 61, poz. 236 z dnia 06 grudnia 1996 r.) zmieniony uchwałą Nr XLII/468/02 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 28 stycznia 2002 r. (Dz.Urz.Woj.Pom. Nr 24, poz. 620 z dnia 18 kwietnia 2002 r.).

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Chojnice.

§ 14.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.



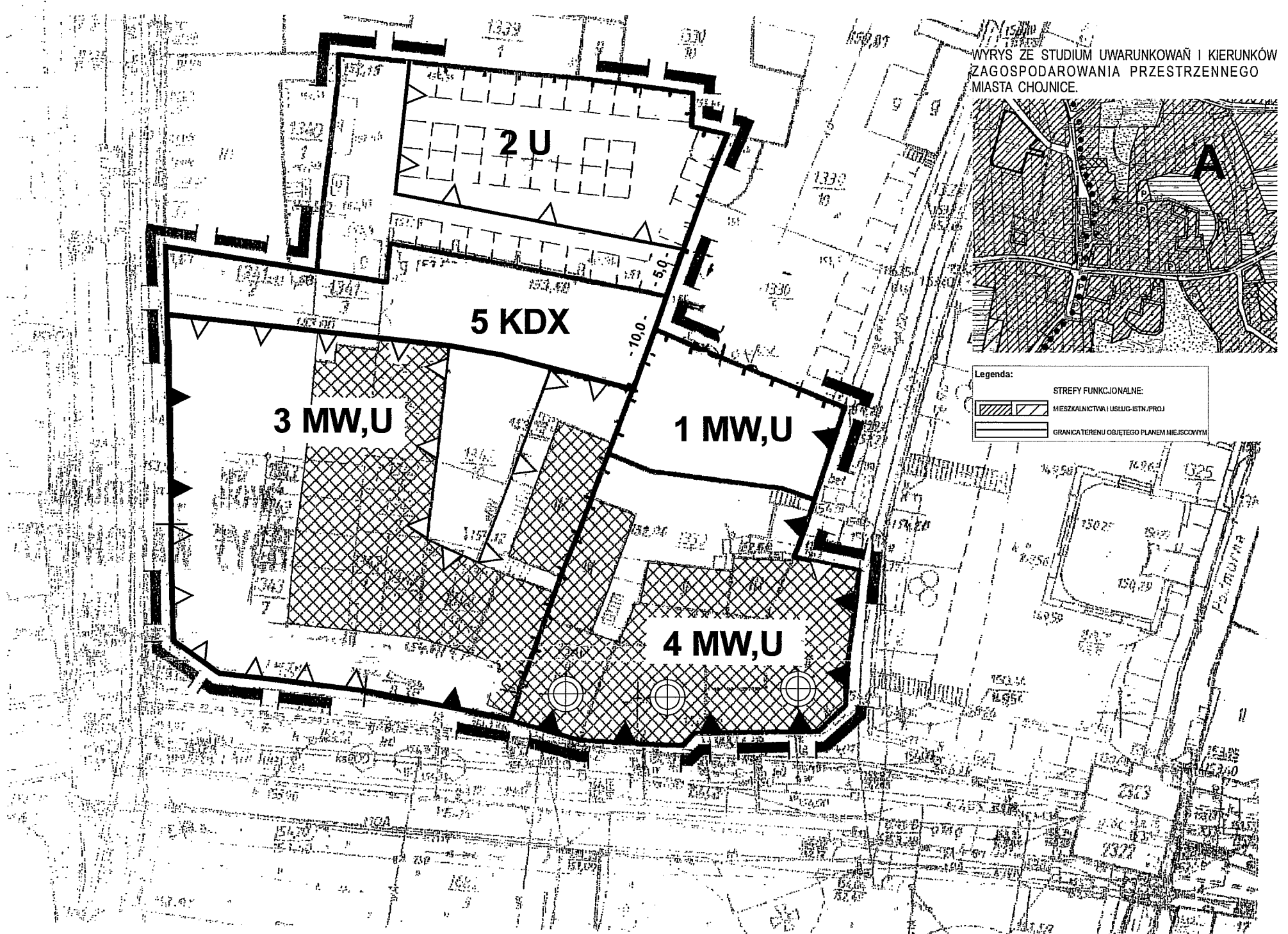
Przewodniczący
Rady Miejskiej

Miroslaw Janowski

CHOJNICE



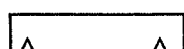

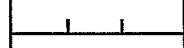



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POD ZABUDOWĘ MIESZKALNO - HANDLOWĄ PRZY UL. GROBELNEJ

skala 1:500



Legenda:
STREFY FUNKCJONALNE:
MIESZKALNICTWA I USŁUG-ISTN./PROJ.
GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

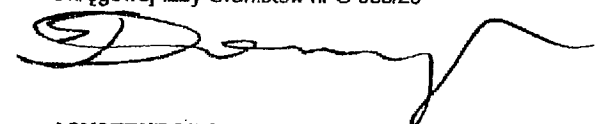
LEGENDA:

-  - granica opracowania i uchwalenia planu
-  - linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowaniu - ściśle określone
-  - maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy
-  - obowiązująca linia zabudowy
-  - linia zwartej zabudowy przy granicach działek sąsiednich
-  - istniejąca zabudowa
-  - proponowane tymczasowe zagospodarowanie terenu
- MW,U** - teren zabudowy mieszkalno - usługowej
- U** - teren usług
- KDX** - droga gminna
-  - obiekt zabytkowy objęty ochroną konserwatorską



GL. PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Ewa Domozych
wpisana na listę członków Północnej
Okręgowej Izby Urbanistów nr G-033/20



ASYSTENT PROJEKTANTA:
mgr inż. arch. Magdalena Zakrzewska-Posieczek



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Mirosław Janowski

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN:
Burmistrz Miasta Chojnice

ZAŁĄCZNIK NR 2


do Uchwały Nr XXXIII/390/09 Rady Miejskiej
w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkalno - handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkalno – handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) do publicznego wglądu w dniach od 17 września 2009 r. do 15 października 2009 r. oraz w terminie 14 dni po okresie wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag.



Przewodniczący
Rady Miejskiej


Mirosław Janowski

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Uchwały Nr XXXIII/390/09 Rady Miejskiej
w Chojnicach z dnia 16 listopada 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkalno - handlową przy ul. Grobelnej w Chojnicach.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy. Koszt ich realizacji obciąża inwestora realizującego inwestycję.



Przewodniczący
Rady Miejskiej

Miroslaw Janowski