

**UCHWAŁA NR XXXI/387/2013
RADY GMINY W CHOJNICACH**

z dnia 7 lutego 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
obręb Pawłówko gm. Chojnice.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), stwierdzając zgodność z ustaleniami zmiany – aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonej uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r.,

**Rada Gminy
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obręb Pawłówko gm. Chojnice, w granicach określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2.

Plan obejmuje obszar położony w obrębie Pawłówko gm. Chojnice, w bliskim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Lipienice” na obwodnicy miasta Chojnice w ciągu drogi krajowej nr 22.

§ 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren usług, w tym pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu literami **UC** ;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu literami **KDL** ;
- 3) teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu literami **KDG** ;
- 4) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu literami **KDGP** .

§ 4.

1. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik 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 załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,

- 2) granica terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone,
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) wymiary.

§ 5.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **uciążliwości** - należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) **obiekcie towarzyszącym** - należy przez to rozumieć zadaszenie lub budynek z pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, niezbędnymi do funkcjonowania budynku realizującego podstawową funkcję terenu;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6.

1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług, w tym pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UC** ;
- 2) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **2 KDL** i **3 KDL** ;
- 3) teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4 KDG** ;
- 4) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KDGP** .

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie **1 UC** , o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
 - b) działalność usługową, spełniającą wymóg określony w **ust. 3 pkt 1** , obejmującą m.in. usługi handlu, gastronomii, kultury, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu, rekreacji, bankowości i administracji;
 - c) lokalizację stacji paliw;
 - d) lokalizację obiektów małej architektury związanej z funkcją usługową;
 - e) urządzenie miejsc postojowych z możliwością ich lokalizacji pod linią wysokiego napięcia 110 kV;
 - f) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - g) realizację ogrodzenia o wysokich walorach estetycznych i wyglądzie zharmonizowanym z otoczeniem;

- h) realizację zatoki autobusowej;
- 2) na terenie **1 UC** , o którym mowa w ust. 1 pkt 1:
- a) budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinien być wznoszony poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wzniesienie budynku w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, bądź zwiększających odporność budynku na te zagrożenia i uciążliwości z uwzględnieniem zapisu **lit. b** ;
 - b) w przypadku zamierzeń lokalizowania obiektu przeznaczonego na pobyt ludzi w strefie uciążliwości dróg krajowych, zarządca drogi nie będzie ponosił kosztów związanych z budową urządzeń zabezpieczających przed hałasem i innymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi – obowiązek ten dotyczy inwestorów planowanych inwestycji oraz ich następców prawnych;
 - c) przy lokalizowaniu zabudowy ustala się obowiązek zachowania maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz odpowiednich stref bezpieczeństwa i ograniczonego użytkowania od istniejących sieci uzbrojenia terenu, z uwzględnieniem zapisu **ust. 9** ;
- 3) na terenach **2 KDL, 3 KDL , 4 KDG i 5 KDGP** , o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3 i 4:
- a) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zapisów **pkt 6** ;
 - b) inwestycje należy realizować z uwzględnieniem istniejących przebiegów sieci infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy;
- 4) na terenach **1 UC , 4 KDG i 5 KDGP** , o których mowa w ust. 1 pkt 1, 3 i 4, zabrania się umieszczania urządzeń wysyłających lub odbijających światło w sposób powodujący oślepienie albo wprowadzających w błąd uczestników ruchu, tj. reklam emitujących zmienne światło (natężenie i obraz) m.in. typu LED;
- 5) na terenach **2 KDL i 5 KDGP** , o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 4, ustala się obowiązek uwzględnienia stref, o których mowa w **ust. 9** ;
- 6) na terenie **5 KDGP** , o którym mowa w ust. 1 pkt 4:
- a) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury nie związanej z gospodarką drogową wyłącznie w poprzek drogi krajowej nr 22;
 - b) wprowadza się zakaz lokalizowania infrastruktury nie związanej z gospodarką drogową wzdłuż drogi krajowej nr 22.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zasięg uciążliwości dla środowiska prowadzonej na przedmiotowym terenie działalności usługowej winien być bezwzględnie ograniczony do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny (dotyczy to również uciążliwości z tytułu parkowania pojazdów), a znajdujące się na nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 2) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika muszą być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
- 3) gospodarkę odpadami należy prowadzić w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, w oparciu o gminny i powiatowy program gospodarki odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi – zaleca się selektywną zbiórkę odpadów, z zaleceniem podziału na frakcję suchą i mokrą;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni towarzyszącej, zgodnej z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 5) miejsca postoju i konserwacji maszyn budowlanych, urządzeń związanych z realizacją zapisów planu, obsługą inwestycji itp. nie mogą stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego;
- 6) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno – porządkowych;
- 7) uwzględnić przepisy dotyczące ochrony gatunkowej w sprawie gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych.**
5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) ustala się tereny 2 KDL , 3 KDL , 4 KDG i 5 KDGP , wymienione w ust. 1 pkt 2, 3 i 4 , jako obszary przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego;
 - 2) umieszczanie na terenach, o których mowa w pkt 1, obiektów małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i zieleni zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zapisu ust. 2 pkt 4 ;
 - 3) na terenach, o których mowa w pkt 1, wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.
6. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:**
- 1) maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wykreślono na rysunku planu;
 - 2) wysokość zabudowy nie przekraczająca 26,0 m, a w przypadku dominanty max. 35,0 m;
 - 3) kształt dachu dostosowany do bryły budynku i jego programu użytkowego;
 - 4) zabudowa terenu nie może przekroczyć 60% jego powierzchni;
 - 5) wprowadza się nakaz pozostawienia co najmniej 5% powierzchni terenu biologicznie czynnej.
7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych: nie ustala się ze względu na brak takich terenów i obiektów.**
8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: ustala się:**
- 1) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20,0 m, przy czym dla działek wydzielanych pod:
 - a) dojazdy do działek dopuszcza się minimalną szerokość 4,5 m,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną szerokość 1 m;
 - 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m², przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się minimalną powierzchnię 1 m²; kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°, przy czym dla działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się kąt w przedziale od 30° do 150°.
9. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
- 1) wyznacza się strefę bezpieczeństwa wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 (6,3 MPa) w odległości 35,0 m od osi gazociągu w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie której:
 - a) obowiązuje zachowanie odległości od istniejącego gazociągu, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi,
 - b) elementy małej architektury oraz nasadzenia trwałe, takie jak drzewa i krzewy, mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od osi gazociągu w obie strony;
 - c) obowiązuje zapewnienie swobodnego dojazdu do gazociągu, oraz zagospodarowanie umożliwiające swobodne przemieszczanie się;
 - 2) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż istniejącej linii napowietrznej elektroenergetycznej WN 110 kV, w odległości 17,5 m od osi linii (licząc w poziomie), tak jak wrysowano orientacyjnie na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
 - a) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych, umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę;
 - b) zakaz sadzenia drzew;

c) sytuowanie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

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

- 1) ustala się linie rozgraniczające projektowanej drogi publicznej lokalnej **2 KDL** w pasie o szerokości 12,0 m;
- 2) ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej lokalnej **3 KDL** w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) ustala się linie rozgraniczające drogi publicznej głównej **4 KDG** w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **5 KDGP** obejmuje fragment obwodnicy miasta Chojnice w ciągu drogi krajowej nr 22 w pasie o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **3 KDL** z drogą publiczną lokalną **2 KDL** poprzez skrzyżowanie zwykłe;
- 6) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne drogi publicznej lokalnej **3 KDL** z drogą publiczną główną **4 KDG** poprzez skrzyżowanie skanalizowane typu rondo wraz z prawoskrętami z drogi wojewódzkiej oraz drogi powiatowej;
- 7) nie dopuszcza się powiązania komunikacyjnego drogi publicznej lokalnej **2 KDL** z drogą publiczną główną ruchu przyspieszonego **5 KDGP** ;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną terenu **1 UC** wyłącznie z przylegających do niego dróg publicznych lokalnych **2 KDL** i **3 KDL** – zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **5 KDGP** (obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22) oraz z węzła „Lipienice”;
- 9) należy zapewnić miejsca postojowe w ilości zaspakajającej potrzeby stałych i okresowo przebywających użytkowników, ale ilość projektowanych miejsc postojowych na terenie **1 UC** powinna być nie mniejsza niż 1 miejsce na każde zaczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży, przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
- 10) zaopatrzenie w wodę z istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej;
- 11) na terenie **1 UC** należy zabezpieczyć odpowiednią ilość wody dla potrzeb p.poż.;
- 12) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Podmiejskiej;
- 13) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru objętego planem miejscowym z dopuszczeniem lokalizacji indywidualnych rozwiązań służących retencjonowaniu czystych wód deszczowych i roztopowych na działce lub docelowo, o ile zaistnieje taka możliwość, do kanalizacji deszczowej - nie dopuszcza się odwodnienia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, z wyłączeniem obwodnicy, do odwodnienia obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22;
- 14) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie podstawowe terenu **1 UC** z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilanej abonencką linią kablową średniego napięcia SN-15 KV, wyprowadzoną ze stacji WN/SN „Chojnice Przemysłowa”;
 - b) zasilanie rezerwowe terenu **1 UC** z projektowanej abonenckiej stacji transformatorowej zasilanej abonencką linią kablową średniego napięcia SN-15 KV, wyprowadzoną z projektowanego złącza kablowego SN-15 KV zasilanego z istniejącej linii SN-15 kV „Czersk”;
 - c) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się zabudowę złączy kablowych SN i stacji transformatorowych słupowych z dostępem do drogi;
- 15) zaopatrzenie w gaz w zależności od potrzeb z rozbudowanej sieci gazowej;
- 16) realizacja sieci telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) zaopatrzenie w ciepło docelowo ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne).

11. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.**
12. **Granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na rysunku planu wyznacza się granicę terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².**
13. **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 %.**

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę obwodnicy miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/553/2006 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 14 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 20, poz. 487 z dnia 30 stycznia 2007 r.), w granicach opracowania planu.

§ 8.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/14 w Pawłótku gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr IV/75/99 z dnia 05 marca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 67, poz. 350 z dnia 28 czerwca 1999 r.), w granicach opracowania planu.

§ 9.

W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice (uchwalonego uchwałą Nr XIV/75/91 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 września 1991 r. - Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 2, poz. 29 z dnia 30 stycznia 1992 r.), uchwalonych uchwałą Nr XXV/273/97 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 marca 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 18, poz. 88 z dnia 13 maja 1997 r.), w obrębie terenu oznaczonego na załączniku graficznym Nr 27 w skali 1:10000 symbolem 21.8a MN,U we wsi Pawłówek gm. Chojnice, w granicach opracowania planu.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 11.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obręb Pawłówko gm. Chojnice.

W terminie do 14 dni po okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (28 listopada 2012 r. do 28 grudnia 2012 r. z wyjątkiem sobót i świąt), tj. dnia 11 stycznia 2013 r., dniu 08 stycznia 2013 r. **wniesiono pisemną uwagę** kwestionującą rozwiązanie komunikacyjne polegające na budowie ronda na części działki nr 15/10 obręb Pawłówko gm. Chojnice i dojazd do projektowanych wielkopowierzchniowych obiektów handlowych ulicą Podmiejską, jako uniemożliwiające realizację planów inwestycyjnych na działce nr 15/10 i działkach bezpośrednio sąsiadujących, a także w sposób istotny ograniczające możliwości prowadzenia działalności wynikające z korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, gdyż natężenie ruchu na ulicy Podmiejskiej związane z dojazdem klientów do projektowanych obiektów handlowych utrudni dojazd i wyjazd pojazdów z terenu hurtowni, co wiązać się będzie z utratą wielu klientów, którzy wybiorą hurtownie zapewniające swobodny dojazd pojazdów, nieograniczający czas dojazdu i nie narażający pojazdów firmowych na kolizje drogowe.

W/w uwaga **nie została uwzględniona** przez Wójta Gminy Chojnice ze względu na to, że położenie skrzyżowania ulicy Podmiejskiej z drogą wojewódzką nr 240 w odległości około 200 m od włączenia łącznicy obwodnicy Chojnic do drogi wojewódzkiej nr 240 wykluczyło możliwość dojazdu do planowanej inwestycji z pominięciem ulicy Podmiejskiej i tylko wariant z przebudową skrzyżowania na skanalizowane typu rondo o średnicy zewnętrznej 40 m uzyskał akceptację zarządcy drogi krajowej nr 22 oraz zarządców dróg powiatowej i wojewódzkiej, jako jedyne możliwe rozwiązanie komunikacyjne uwzględniające planowany wzrost ruchu i odpowiednią przepustowość skrzyżowania.

Budowa skrzyżowania skanalizowanego typu rondo drogi wojewódzkiej nr 240 z ulicą Podmiejską stanowić będzie realizację inwestycji celu publicznego, usprawniającą ruch komunikacyjny na drogach wojewódzkiej i powiatowej w tej części gminy Chojnice.

W przypadku planowanej budowy nowego obiektu handlowego o powierzchni około 800 m² wraz z parkingiem na działce nr 15/10, obsługa komunikacyjna działki nr 15/10 nie będzie możliwa bez modernizacji skrzyżowania ulicy Podmiejskiej z drogą wojewódzką nr 240, a więc budowa ronda umożliwi obsługę komunikacyjną także dla tego terenu. Istniejąca konstrukcja nawierzchni ul. Podmiejskiej jak również istniejące skrzyżowanie nie jest dostosowane dla ruchu ciężkiego pojazdów zaopatrzenia do istniejącej Hurtowni, tym bardziej dla planowanej inwestycji rozbudowy tej hurtowni, a zgodnie z art. 16 ust. 1 z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.) budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora tego przedsięwzięcia."

Ponadto, w celu umożliwienia realizacji planów inwestycyjnych na działce nr 15/10 i działkach bezpośrednio sąsiadujących, Gmina Chojnice wyraziła zgodę na dodatkową obsługę komunikacyjną działki nr 15/10 (obecnie nr 15/16) strony zachodniej, tj. z ulicy Cichej.

Niezależnie od prowadzenia prac nad planem, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm.) prowadzone jest postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „ Podłączenie do istniejącego układu drogowego terenu inwestycyjnego, położonego w obrębie Pawłówko gm. Chojnice – rozbudowa skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 240 z drogą powiatową nr 2642G wraz z rozbudową drogi powiatowej na długości 400 m.” W dniu 11 stycznia 2013 r. Starosta Bytowski wydał już decyzję nr 001/2013 (nr rej. AB-6733.5.2012) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zakresu dotyczącego „rozbudowy drogi powiatowej nr 2642G na długości 400 m”, której nadał rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 17 ust. 1 w/w ustawy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Chojnicach: **w/w uwaga pozostaje nieuwzględniona** .

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/387/2013

Rady Gminy w Chojnicach

z dnia 7 lutego 2013 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 usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obręb Pawłówko gm. Chojnice.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi gminy. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń budowlanych obiektów określonych w projekcie miejscowego planu należy wykonać ich przyłączenie do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączy obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński

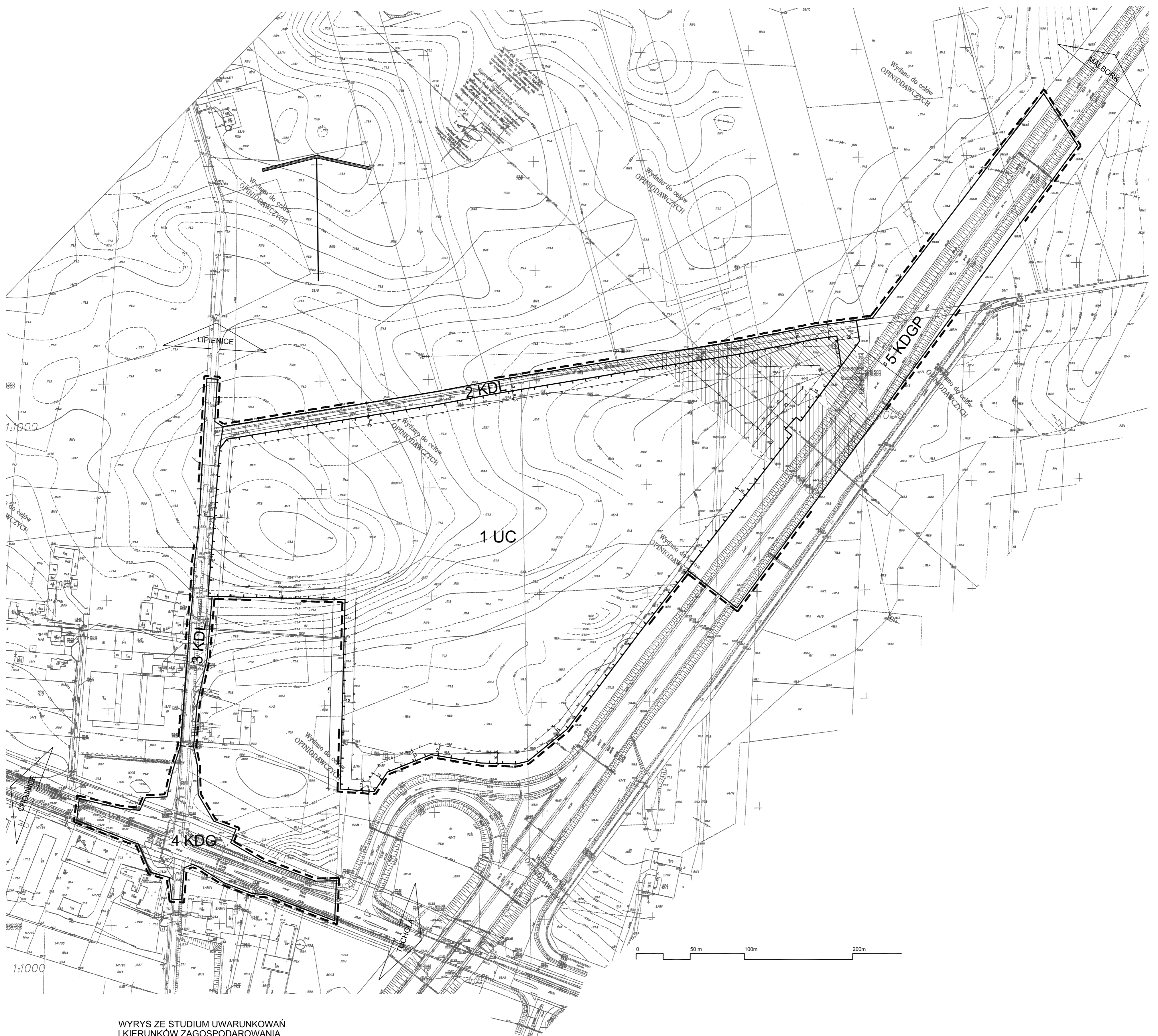
PAWŁÓWKO

GM. CHOJNICE

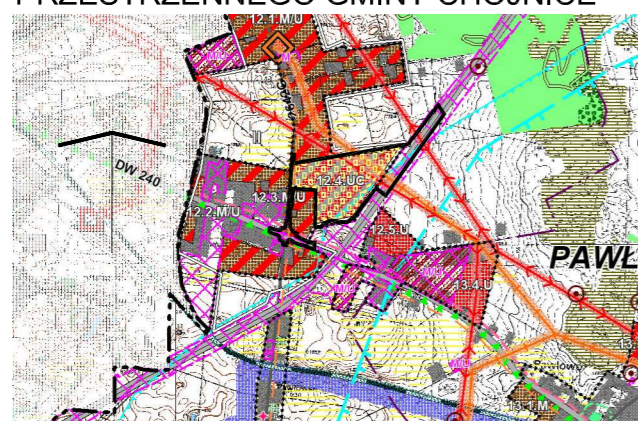
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POD USŁUGI,
W TYM BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

RYSUNEK PLANU

1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY CHOJNICE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
Obszary dla których obowiązują inne sposoby zagospodarowania:
obszary przeznaczona do budowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, docelowego zamieszkania, w tym:
obszary zabudowane i zamieszkałe
obszary miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie sporządzania
Obszary rozwoju zabudowy, w tym o dominującym podłożnym przeznaczeniu:
M - zabudowa mieszkaniowa
MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
U - zabudowa usługowa
UC - zabudowa obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 2000m²

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	GRANICA TERENU POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ŚCIŚLE OKREŚLONE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - ORIENTACYJNA
	MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA WN-110kV
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ WN-110kV
	STREFA BEZPIECZEŃSTWA WZDŁUŻ ISTNIEJĄCEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	TEREN USŁUG. W TYM POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M ²
	KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	KDG TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNEJ
	KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	WYMIARY

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: WÓJT GMINY CHOJNICE

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XXXI/387/2013
Rady Gminy w Chojnicach
z dnia 07 lutego 2013 r.

Uzasadnienie

Rada Gminy w Chojnicach w dniu 29 września 2010 r. podjęła uchwałę Nr XL/596/10 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym lokalizację obiektu handlowego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², położonego w obrębie Pawłówko gm. Chojnice, z jednoczesną częściową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę obwodnicy miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XLIII/553/2006 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 14 września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 20, poz. 487 z dnia 30 stycznia 2007 r.), która miała na celu umożliwienie obsługi komunikacyjnej projektowanego terenu usług bezpośrednio z obwodnicy miasta Chojnice, leżącej w ciągu drogi krajowej nr 22, ewentualnie z węzła „Lipienice”. Niestety, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku, jako zarządca drogi krajowej nr 22, nie wyraziła zgody na obsługę komunikacyjną terenu objętego planem bezpośrednio z drogi krajowej nr 22 wyjaśniając, że obwodnica Chojnic ma za zadanie prowadzenie ruchu tranzytowego poza centrum miasta Chojnice i nie służy do obsługi terenów do niej przyległych.

Jedynym możliwym rozwiązaniem pozostała obsługa komunikacyjna z ulicy Podmiejskiej, jednak z uwagi na położenie skrzyżowania ulicy Podmiejskiej z drogą wojewódzką nr 240 jedynie w odległości około 200 m od włączenia łącznicy obwodnicy Chojnic do drogi wojewódzkiej nr 240, konieczne było rozwiązanie komunikacyjne tego skrzyżowania w sposób umożliwiający odpowiednią jego przepustowość.

W związku z powyższym, w dniu 18 kwietnia 2011 r. uchwałą Nr VIII/71/2011 Rada Gminy w Chojnicach zmieniła uchwałę Nr XL/596/10 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 29 września 2010 r. w zakresie zmiany granic obszaru objętego sporządzeniem przedmiotowego planu, w celu umożliwienia realizacji skrzyżowania skanalizowanego typu rondo drogi wojewódzkiej nr 240 z ulicą Podmiejską.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zgodnie z ustaleniami zmian – aktualizacji „**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice**”, uchwalonej uchwałą Nr XI/100/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 czerwca 2011 r., leży w obszarach rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych, w terenach zabudowy usługowej UC, tj. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w trakcie której uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów rolnych klas R IIIa i R IIIb o łącznej powierzchni 1,5926 ha na cele nierolnicze, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), Rada Gminy w Chojnicach w dniu 30 sierpnia 2011 r. podjęła uchwałę Nr XIII/130/2011 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² we wsi Pawłówko gm. Chojnice.

Właściciele działki nr 15/10, której fragment znalazł się w granicach obszaru objętego planem wnieśli skargę na powyższą uchwałę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku wnosząc o stwierdzenie nieważności zaskarżonej uchwały wskazując, iż została ona wydana z naruszeniem prawa oraz interesu prawnego skarżących Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 30 maja 2012 r. Sygn. akt II SA/Gd 31/12 stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały.

Po przeprowadzeniu uzupełniającej procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) i art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), a także uzupełniającej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), przedstawia się projekt planu wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Tadeusz Leszczyński