

**Załącznik do uchwały  
Nr XV/159/2011  
Rady Gminy w Chojnicach  
z dnia 28 października 2011 r.**

**UZASADNIENIE**

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, a także obsługę komunikacyjną działki nr 15/10, która posiada dodatkowy zjazd od strony zachodniej, tj. na ulicę Cichą. Bez modernizacji skrzyżowania ulicy Podmiejskiej z drogą wojewódzką nr 240 nie będzie możliwa realizacja planów inwestycyjnych Hurtowni Artykułów Spożywczych Bogumiła i Jerzy Ryduchowscy Spółka Jawna w Chojnicach, związanych z budową nowego obiektu handlowego o powierzchni około 800 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na działce nr 15/10.

W planie wyznaczono jedynie linie rozgraniczające ulicy Podmiejskiej, tj. drogi publicznej lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 3 KDL, a szczegółowe rozwiązania poszczególnych elementów drogi zostaną określone w projekcie technicznym, który zostanie opracowany zgodnie z przepisami odrębnymi i na tym etapie będzie wzięty pod uwagę wymóg bezpieczeństwa ludzi. Faktycznie na ulicy Podmiejskiej nie ma chodnika, ale realizacja ustaleń planu umożliwi jego budowę. W sporządzonej dla potrzeb miejscowego planu koncepcji, obejmującej przebudowę przedmiotowego skrzyżowania, uwzględniono przebudowę ulicy Podmiejskiej. W przekroju o minimalnej szerokości 12,0 m, przy założeniu klasy technicznej „L” i prędkości projektowej 40 km/h, umieszczono jezdnię szerokości 6,0 m i jednostronny chodnik szerokości 2,0 m. Modernizacja skrzyżowania wpłynie także na poprawę bezpieczeństwa pieszych przy przechodzeniu na drugą stronę drogi wojewódzkiej nr 240.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.), działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe, z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Zgodnie z art. 98 ust. 3 w/w ustawy, za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie. Część działki nr 15/10, położona w granicach opracowania planu miejscowego, w całości została przeznaczona na realizację inwestycji celu publicznego, a zapis dot. podziału „na działki o wielkości niezbędnej dla realizacji ustaleń planu” miał na celu dopuszczenie ewentualnego etapowania tego działania.

Teren 1 UC leży w całości w granicach terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i przeznaczony jest pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. W całości może być przeznaczony dla realizacji potrzeb jednego inwestora, ale dopuszczono także możliwość podziału „na działki o wielkości zależnej od potrzeb inwestorów”, gdyż na dzień uchwalenia planu konieczność podziału i wielkości ewentualnych wydzielonych działek były trudne do przewidzenia. Dopuszczono też w planie możliwość „wydzielenia działek geodezyjnych pod

niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej”, gdyż lokalizację tych urządzeń i konieczność wydzielenia pod nimi działek trudno było przewidzieć na etapie uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, przy czym w § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), dopuszczono stosowanie map w skali 1:2000 dla inwestycji liniowych oraz dla obszarów o znacznych powierzchniach. Jednocześnie § 5 nakłada obowiązek, aby kopia mapy, o której mowa w art. 16 ust. 1 ustawy, zawierała obszar objęty projektem planu miejscowego wraz z jego niezbędnym otoczeniem. Nie ma w przepisach definicji „obszaru o znacznej powierzchni”. Rysunek planu miejscowego powinien być sporządzony w sposób przejrzysty, zapewniający jego czytelność, w tym czytelność mapy, na której jest on wykonany. Dlatego dla obszarów intensywnej zabudowy dopuszczono stosowanie map w skali 1:500, w celu uczynienia rysunku planu.

Zgodnie z art. 3 pkt 3a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), przez obiekt liniowy należy rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> we wsi Pawłówko gm. Chojnice, oprócz terenu 1 UC, wyznaczono wyłącznie tereny dróg publicznych 2 KDL, 3 KDL, 4 KDG i 5 KDGP, czyli inwestycji liniowych, o długościach od 260 m do 600 m. Powierzchnia terenu, zawierającego granice obszaru objętego planem miejscowym wraz z jego niezbędnym otoczeniem, wynosi około 90 ha.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wójt Gminy Chojnice, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), opracował „Analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Pawłówko gm. Chojnice z częściową zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę obwodnicy miasta Chojnice” i ocenił stopień zgodności przewidywanych rozwiązań projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, czego wynikiem było przygotowanie projektu uchwały Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym lokalizację obiektu handlowego wielkopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, położonego w obrębie Pawłówko gm. Chojnice, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do projektu uchwały, 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.).

Z przepisów ustawy nie wynika obowiązek przedstawienia w/w analizy na sesji Rady Gminy. Jest ona niezbędna w celu określenia granic obszaru objętego projektem planu, przygotowania materiałów geodezyjnych i ustalenia niezbędnych prac planistycznych. Radni mieli możliwość zapoznania się z nią przed sesją, wraz z innymi materiałami sesyjnymi, w tym w/

w projektem uchwały Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa „Analiza” znajduje się w dokumentacji prac planistycznych, która wraz z uchwałą Nr XIII/130/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod usługi, w tym budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> we wsi Pawłówko gm. Chojnice była przesłana do Wojewody Pomorskiego w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Rada Gminy w Chojnicach po zapoznaniu się z całością sprawy nie znalazła podstaw do zmiany Uchwały Nr XIII/130/2011 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 30 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu, gdyż wszelkie procedury wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zachowane.

**RADA GMINY  
W CHOJNICACH**

**Przewodniczący Rady Gminy**

  
**Tadeusz Leszczyński**