

Chojnice, dnia 4 czerwca 2024 r.

Znak: PP.6730.17.2024

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572);

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16 lutego 2024r., złożonego przez Parafię Rzymsko-Katolicką p.w. Ścięcia Św. Jana Chrzciciela w Chojnicach, pl. Kościelny 5, 89-600 Chojnice, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej na działkach nr 1443/1 i nr 1443/2, położonej przy pl. Kościelnym w Chojnicach;

po uzgodnieniu z:

1. Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Chojnicach – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – milcząca zgoda,
2. Zarządcą Dróg Gminnych – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – uzgodnienie KM.7211.40.2024 z dnia 30.04.2024r.
3. Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – postanowienie ZN.5151.93.2024.AKA z dnia 23.05.2024r. (data wpływu do tut. Urzędu 29.05.2024r.)

**Ustalam dla  
Parafii Rzymsko-Katolickiej  
p.w. Ścięcia Św. Jana Chrzciciela  
pl. Kościelny 5, 89-600 Chojnice  
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej na działkach nr 1443/1 i nr 1443/2, położonych przy pl. Kościelnym w Chojnicach, określonej na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:
  - planowana zabudowa usługowa,
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
  - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
    - przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej,
      - szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
      - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – bez zmian,
      - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku – bez zmian,
      - geometria dachu – bez zmian,
    - powierzchnia terenu inwestycji – 0,4980 ha, w granicach określonych na załączniku graficznym,
    - wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian,
    - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – bez zmian,
    - linia zabudowy – nie dotyczy przedmiotowej inwestycji,
    - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) – w przypadkach szczególnie uzasadnionych



- wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów (o którym mowa w art. 9 Prawa budowlanego Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) na kolejnym etapie postępowania administracyjnego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę, bądź zgłoszenia robót budowlanych,
- projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
  - b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć, o których mowa w ustawie 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) i nie znajduje się w katalogu zawartym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), w związku z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
    - obszar planowanej inwestycji nie jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6. ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
    - obszar planowanej inwestycji jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), i wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego pod nr A-80 data wpisu 1935.11.25, zespół murów miejskich wraz z basztami oraz Bramą Człuchowską, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 156 przez Konserwatora Pomorskiego i Pomorskiego z dnia 25 listopada 1935r. – obecnie pod numerem 8, w związku z czym decyzję należało uzgodnić z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
    - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
    - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieków wodnych,
    - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
    - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
    - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
    - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
  - c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
    - przyłącze do sieci elektrycznej – istniejące przyłącze do sieci,
    - zaopatrzenie w wodę – istniejące przyłącze do sieci,
    - odprowadzanie ścieków – istniejące przyłącze do sieci,
    - przyłącze do sieci gazowej – istniejące przyłącze do sieci,
    - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
    - odprowadzanie wód opadowych – istniejące przyłącze do kanalizacji deszczowej,
    - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
    - obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi gminnej ulicy Gimnazjalnej
    - dla przedmiotowej inwestycji z uwagi na ścisłą zabudowę śródmiejską nie ustala się miejsc postojowych, możliwość korzystania z przydrożnych parkingów miejskich,
  - d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
    - należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
      - dostępu do drogi publicznej,



- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
  - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
- projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
  - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.),
  - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska.
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

#### UZASADNIENIE

Dnia 16 lutego 2024 r. Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Ścięcia Św. Jana Chrzciciela w Chojnicach, wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta Chojnice w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej na działkach nr 1443/1 i nr 1443/2, położonych przy pl. Kościelnym w Chojnicach.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotowała mgr Paulina Kowalska, uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

#### POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725).

Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał



pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, ul. Jana Pawła II, 76-200 Słupsk, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:500,
- 2) załącznik tekstowy do decyzji:
  - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
  - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) załącznik graficzny do analizy – mapa w skali 1:500.



Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus  
Dyrektor Wydziału

Otrzymują:

1. ☒ Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Ścięcia Św. Jana Chrzciciela Bazylika Mniejsza, pl. Kościelny 5, Chojnice
2. Pozostali wg załącznika w aktach sprawy

.....  
3. PP a/a  
PK





ZAŁĄCZNIK DO ANALIZY  
Nr PP.6730.17.2024 z dnia 4 czerwca 2024 roku

LEGENDA

3xs >50m	granice obszaru analizowanego
—	linie rozgraniczające teren inwestycji
1:500	skala mapy
s	szerokość frontu działki

Burmistrz Miasta  
Chojnice  
mgr Waldemar Gregus  
Dyrektor Wydziału

2 op. BURMISTRZA



3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – istniejące przyłącza do sieci elektroenergetycznej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci kanalizacji deszczowej;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust 1 – na terenie inwestycji brak jest gruntów rolnych i gruntów leśnych,

decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowiskowej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony przyrody. Teren objęty inwestycją jest objęty formą ochrony zabytków i stanowi zespół murów miejskich wraz z basztami oraz Bramą Człuchowską, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 156 przez Konserwatora Poznańskiego i Pomorskiego w dniu 25 listopada 1935r. - obecnie pod numerem 8.

5) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu
- teren inwestycji nie znajduje się w wyżej wymienionych obszarach.

3. Przepisy art. 61 ust. 2-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotowała mgr Paulina Kowalska, uprawniona do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus  
Dyrektor Wydziału



miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Planowana inwestycja dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej, w związku z czym linia zabudowy nie ulegnie zmianie.

#### **Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu**

Zgodnie z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Zgodnie z § 5 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli wynika to z analizy.

Planowana inwestycja dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej, i nie obejmuje zmiany parametrów budynku, w związku z czym wielkość powierzchni zabudowy nie ulegnie zmianie.

#### **Szerokość elewacji frontowej**

Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją  $\pm 20\%$ . Zgodnie z § 6 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Planowana inwestycja dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej, i nie obejmuje zmiany parametrów budynku, w związku z czym szerokość elewacji frontowej nie ulegnie zmianie.

#### **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki**

Zgodnie z § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o ile wynika to z analizy.

Planowana inwestycja dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania, i nie obejmuje zmiany parametrów budynku, w związku z czym wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, nie ulegnie zmianie.

#### **Geometria dachu**

Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym.

Planowana inwestycja dotyczy przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej, i nie obejmuje zmiany parametrów budynku, w związku z czym geometria dachu nie ulegnie zmianie.

2) teren ma dostęp do drogi publicznej – dostęp do drogi gminnej ul. Gimnazjalnej;



## ANALIZA

# **ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Na podstawie art. 61 ust 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1588 ze zmianami) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z w/w ustawą granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów. Jednocześnie w myśl art. 61 ust 5a ustawy, przez „front terenu”, należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

### **1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:**

- 1) Wnioskowany obszar stanowi działki 1433/1 i nr 1433/2, do której dostęp komunikacyjny odbywać się będzie od ulicy Gimnazjalnej;
- 2) granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500,
- 3) w analizowany obszarze występuje głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oświatowa, sportowa i sakralna,
- 4) na terenie inwestycji znajdują się budynki niemieszkalne, mieszkalne, oświaty nauki i kultury, pozostałe budynki niemieszkalne,
- 5) obszar analizowany położony jest w obrębie Chojnice, w gminie miejskiej Chojnice.

### **2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność łącznego spełnienia następujących warunków:**

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

#### **Kontynuacja funkcji**

Zasada „dobrego sąsiedztwa” ma na celu zachowanie na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ładu przestrzennego. Ład przestrzenny to nie tylko kontynuowanie funkcji, ale również nawiązanie do wskaźników zabudowy, kształtujących ten ład, takich jak: powierzchnia zabudowy, szerokość elewacji frontowej, wysokość budynku czy geometria dachu. Pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć szeroko, zatem wystarczające będzie, że nowa zabudowa nie koliduje z już istniejącą i że można ją pogodzić z zastanym stanem zagospodarowania. Ponadto pojęcie kontynuacji funkcji należy rozumieć zgodnie z wykładnią systemową, która każe rozstrzygać wątpliwości na rzecz uprawnień właściciela czy inwestora po to, aby mogła być zachowana zasada wolności zagospodarowania terenu, w tym jego zabudowy, a przyczyną odmowy ustalenia warunków zabudowy może być tylko projektowanie inwestycji sprzecznej z dotychczasową funkcją terenu (wyrok NSA z dnia 18 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 58/07).

Wnioskowany teren posiada dostęp do publicznej drogi gminnej ul. Gimnazjalnej. W granicach obszaru analizowanego znajduje się zabudowa o funkcji mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową. Obszar analizowany położony jest w granicach miasta Chojnice i charakteryzuje się występowaniem zróżnicowanej zabudowy o przeważających funkcjach mieszkalnych, oświatowych i usługowych.

Uznaje się, iż przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku Baszty Kościelnej na punkt informacji turystycznej stanowić będzie kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym.

#### **Linia zabudowy**

Zgodnie z § 4 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku



**ANALIZA**

**WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY, WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

**1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, uchwalonego uchwałą nr LIII/659/23 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 24 kwietnia 2023r., stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie ochrony zasobów wodnych oraz ochrony ludzi i mienia przed powodzią, na terenie zamkniętym, na terenie objętym formą ochrony przyrody.

Teren objęty inwestycją jest objęty formą ochrony zabytków i stanowi zespół murów miejskich wraz z basztami oraz Bramą Człuchowską, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 156 przez Konserwatora Poznańskiego i Pomorskiego w dniu 25 listopada 1935r. - obecnie pod numerem 8.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

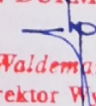
Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, iż teren działki graniczy z pasem drogowym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

**2. Stan faktyczny i prawny:**

Teren wnioskowanej inwestycji obejmuje działki o numerze ewidencyjnym 1443/1 i nr 1443/2, położone przy pl. Kościelnym w Chojnicach. Zgodnie z rejestrem gruntów powierzchnia działek wynosi 0,4980 ha i stanowi zurbanizowane tereny zabudowane, oznaczone symbolem – B.

Na terenie inwestycji zlokalizowane są budynek niemieszkalny o pow. 235m<sup>2</sup>, budynek mieszkalny o pow. 171m<sup>2</sup>, budynek oświaty nauki i kultury oraz budynek sportowy o pow. 1089m<sup>2</sup>, pozostałe budynki niemieszkalne o pow. 45m<sup>2</sup>.

Zgodnie z rejestrem gruntów rozpatrywane działki stanowią własność wnioskodawcy.

**'Z up. BURMISTRZA'**  
  
**mgr Waldemar Gregus**  
Dyrektor Wydziału



skala mapy	
------------	--

