

Chojnice, dn. 5 maja 2020 r.

BR.0003.15.2020

**Pan  
Bartosz Bluma  
Radny Rady Miejskiej w Chojnicach**

Odpowiadając na Pana zapytanie z dnia 22 kwietnia 2020 r. (data wpływu: 24 kwietnia 2020 r.), poniżej odpowiadam na zadane pytania:

1. W załączeniu przekazuję kserokopię decyzji Nr PP.6730.140.2019 z dnia 7 lutego 2020 r. o warunkach zabudowy.

Ponadto informuję, iż dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 1498, zlokalizowanej przy ul. Bytowskiej w Chojnicach nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

2. Przekazuję również kserokopię decyzji Nr PP.6730.124.2017 z dnia 14 maja 2018 r. o warunkach zabudowy.

Zostały podjęte następujące czynności z właścicielem nieruchomości:

- bezpośrednie rozmowy,
- wymiana korespondencji.

3. Tak.

Z-ca BURMISTRZA

*Adam Kopczyński*

Załącz. 2.

Otrzymują:

1. Adresat

a/a

(WG)

Do wiadomości:

- P. Antoni Szlanga Przewodniczący Rady Miejskiej w Chojnicach

Chojnice, 14 maja 2018 r..

## DECYZJA Nr PP.6730.124.2017 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 poz. 1257).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.11.2017 r.
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017, poz. 1073) oraz analizy wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

### ustalam na rzecz

#### warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu** na działkach nr 1384/46, nr 1384/49, nr 1384/52, nr 1384/54 i nr 1384/55 wraz z **dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną** na działkach nr 1384/25, nr 1384/26, nr 1384/29, nr 1384/30, nr 1384/45, nr 1384/47, nr 1384/48, nr 1384/50, nr 1384/51, nr 1384/52, nr 1384/53, nr 1384/54 i nr 1384/55 położonych przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkalna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

#### 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) **rodzaj inwestycji:** budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną;

b) **linia zabudowy:**

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy według załącznika graficznego oraz w odległości min. 8m od krawędzi jezdni ul. Wysokiej;

c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:**

max 80 % powierzchni działki;

d) **szerokość elewacji frontowej:**

max 50,0m,

e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**

max 16,0m,

f) **geometria dachu:**

dach mansardowy pozorny: dolna połać dachu o nachyleniu do 60° oraz w miejsce górnej połaci dach płaski do 12°,

g) **miejsca parkingowe:**

ustala się min. 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny.

#### 2) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi,

b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,

c) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469) o odpadach (Dz. U. z 2017 r., poz. 1289)

- 3) **Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Chojnice;
  - na podstawie art. 96 ust.1 ustawy 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) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chojnice i ustalił, że w/w przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;
- 4) **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- a) dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi powiatowej ul. Wysokiej-istniejącym zjazdem przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39,
  - b) zaopatrzenie w media:
    - energia elektryczna – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - sieć wodociągowa – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - kanalizacja – na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
    - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki,
    - odpady komunalne – zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016r. poz. 290 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:
- a) przed pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
  - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;
  - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 6) **Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:** nie określa się,
3. **Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.**

### UZASADNIENIE:

Dnia 03.11.2017 r.

zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z halami garażowymi z zagospodarowaniem terenu z dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną przy ul. Wysokiej w Chojnicach.

Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017, poz. 1073).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.), obejmuje działki zabudowane w promieniu ok 150m

Analiza wykazała, że na działkach sąsiednich usytuowana jest zabudowa mieszkalna jednorodzinna oraz wielorodzinną z przynależną zabudową gospodarczą i garażową, usługową i handlową. Budynki mieszkalne posiadają max 3 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym i dachy mansardowe, dwuspadowe,

czterospadowe oraz dachy płaskie. Średni wskaźnik zabudowy wynosi ok. 58,4 % ale na terenie analizowanym są działki których wskaźnik zabudowy wynosi 99 % dlatego zgodnie z wnioskiem inwestora dopuszcza się 80 % powierzchni zabudowy dla działek inwestora. Szerokość elewacji budynków mieszkalnych wynosi od 7m do 55m. Dostęp do drogi publicznej ustala się od ulicy Wysokiej przez działkę nr 1384/44 i nr 1384/39. Inwestycja kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy jak: szerokość elewacji frontowej, wysokość i geometrię dachu.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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. W zakresie parametrów zamierzenie kontynuuje funkcję, parametry oraz cechy zagospodarowania terenu. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze oraz decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez mgr Waldemara Gregus.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073) są spełnione.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Miasta Chojnice jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

### Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.
- załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”



Z-cc BURMISTRZA  
mgr Edward Placzkowski

### Otrzymują:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
6. a/a PP

# MAPA ZASADNICZA

BURMISTRZ MIASTA

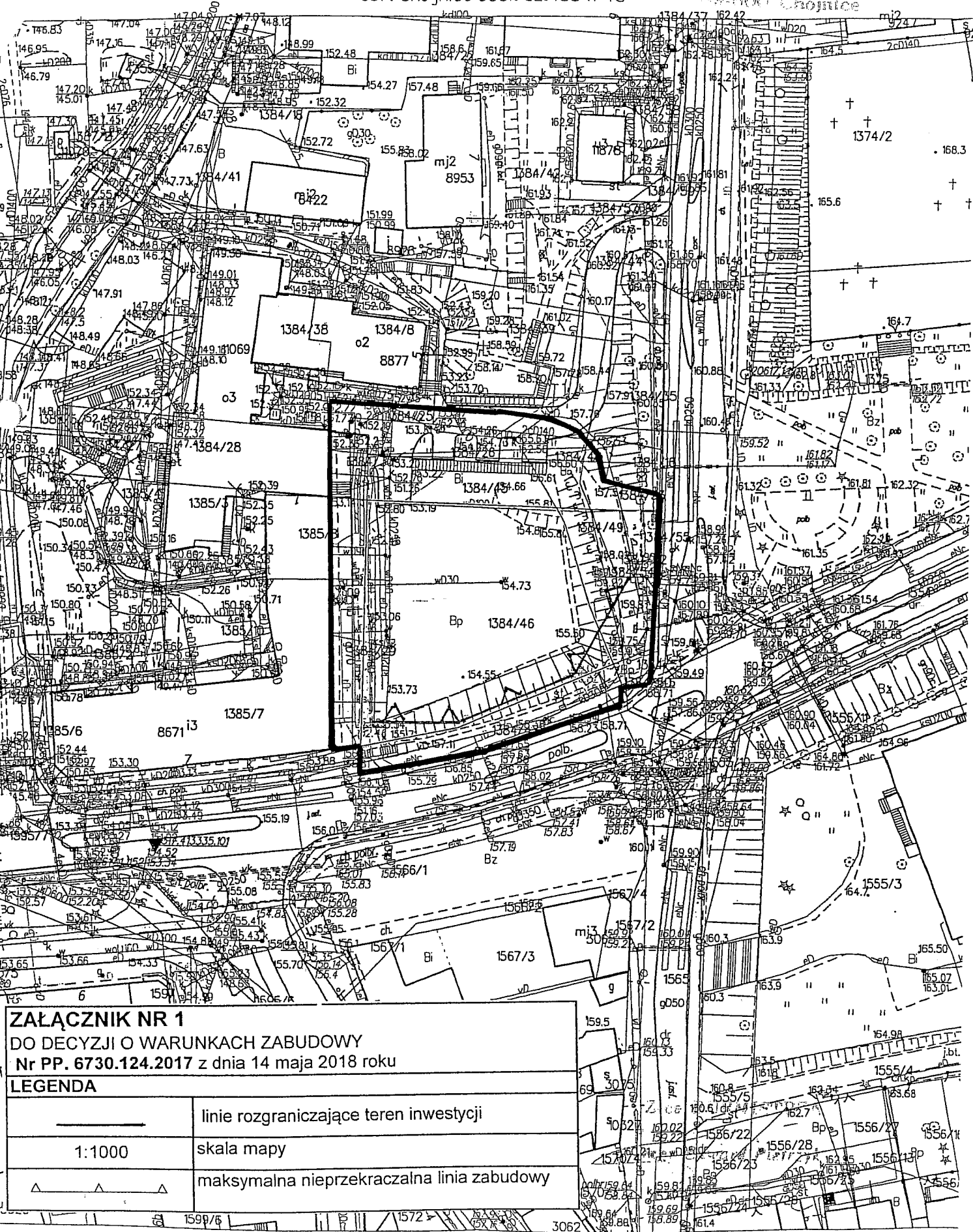
CHOJNICE

Plac Rynek 1



54-400 Chojnice

SKALA 1:1000

obr. Chojnice 0001: dz. 1384/46



**ZAŁĄCZNIK NR 1**  
**DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY**  
**Nr PP. 6730.124.2017 z dnia 14 maja 2018 roku**

| LEGENDA  |  |
|--|--|
|  | linie rozgraniczające teren inwestycji     |
| 1:1000   | skala mapy                                 |
|  | maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy |

## DECYZJA Nr PP.6730.140.2019 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018r. poz. 2096 ze zm.).

- 1) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.11.2019r., w imieniu której jako pełnomocnik występuje, zam. e,
- 2) po przeprowadzeniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) oraz analizy wynikającej z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588),

**ustalam dla**

### warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku handlowo-usługowego** na działkach nr 1501/8, nr 1502/4, nr 1501/9, nr 1502/5, nr 1502/3, nr 1501/4, nr 422/3, nr 1502/1, nr 1491/17, nr 1491/16, nr 1491/12 i nr 1491/1 położonych przy ul. Strzeleckiej w Chojnicach.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa handlowa i usługowa.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

#### 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) **rodzaj inwestycji:** budowa budynku handlowo-usługowego,
- b) **linia zabudowy: (wg załącznika graficznego)**  
**maksymalna nieprzekraczalna:** w odległości min. 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Strzeleckiej,
- c) **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do pow. działki:**  
max 37,8% powierzchni terenu objętego wnioskiem,
- d) **szerokość elewacji frontowej:**  
max 35,0m od ulicy Strzeleckiej,
- e) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**  
max 13,0m,
- f) **geometria dachu:**  
ustala się dach płaski do 12°,
- g) **miejsca parkingowe:**  
ustala się min 1 miejsce postojowe na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

#### 2) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- a) planowaną inwestycję należy projektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno – budowlanymi,
- b) przy realizacji i użytkowaniu terenu należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko,
- c) stosować przepisy m.in. ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2018 r. poz. 799), ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z 2019, poz. 125, 534), ustawy z dnia 14 grudnia 2012r., o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 992 ze zm.)

#### 3) Warunki dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- zgodnie z ustawą z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.), kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany: wstrzymać wszelkie

roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte przedmioty, zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia, niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Chojnice;

- na podstawie art. 96 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r., poz. 353) organ właściwy do wydania decyzji przed jej wydaniem przeanalizował w/w zakres inwestycji w oparciu o posiadane Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Chojnice i ustalił, że w/w przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000;

**4) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) dostępność komunikacyjna – dostęp do drogi wojewódzkiej ul. Strzeleckiej – istniejącym zjazdem poprzez działkę nr 1491/17 i nr 1502/3. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji podlega uzgodnieniu z ZDW w Gdańsku przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych;
- b) zaopatrzenie w media:
  - energia elektryczna – z istniejącej sieci
  - sieć wodociągowa – z istniejącej sieci
  - kanalizacja – do istniejącej sieci,
  - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo na teren działki lub do kanalizacji deszczowej,
  - odpady komunalne – zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

**5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Planowaną inwestycję oraz sposób zagospodarowania działki należy projektować z uwzględnieniem art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332 ze zm.) oraz przepisów szczególnych zapewniających ochronę interesów osób trzecich, a w szczególności z zapewnieniem ochrony:

- a) przed pozbawieniem:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności;
- c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

**6) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych: nie określa się,**

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej decyzji.**

**UZASADNIENIE:**

Dnia 19.11.2018r.

..., zwróciła się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego na działkach nr 1501/8, nr 1502/4, nr 1501/9, nr 1502/5, nr 1502/3, nr 1501/4, nr 422/3, nr 1502/1, nr 1491/17, nr 1491/16, nr 1491/12, nr 1491/1 położonych przy ul. Strzeleckiej w Chojnicach.

Wskazana powyżej działka usytuowana jest na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Dla takich obszarów warunki zabudowy mogą być ustalone w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu obszar analizowany wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1, pkt 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r., w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U z dnia 19 września 2003r.), obejmuje działki zabudowane w promieniu ok. 210m od granic działek objętych wnioskiem.

Analiza wykazała, że na działkach sąsiednich usytuowana jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna, jednorodzinna, usługowa i handlowa. Budynki handlowo-usługowe posiadają wysokość max ok 13,0m i przeważają dachy płaskie. Powierzchnia zabudowy budynków usługowo-handlowych wynosi od ok. 1892m<sup>2</sup> do ok. 4891m<sup>2</sup>. Średni wskaźnik zabudowy wynosi 29,2%, ale z uwagi na fakt, że w terenie analizowanym występują działki, których procent zabudowy jest wyższy dopuszcza się zgodnie z wnioskiem inwestora wskaźnik zabudowy równy 37,8%. Szerokość elewacji budynków usługowych i handlowych wynosi od 18,0m do 110,0m. Budynki

zlokalizowane są w odległości od pokrywającej się z frontową granicą działki do 110m od frontowych granic działek, dlatego dla planowanej inwestycji ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości min. 8,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 212. Wobec powyższego planowana inwestycja odpowiada parametrom najbliższej zabudowy pełniących tożsamą funkcję.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o przepisy 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. W zakresie parametrów zamierzenie kontynuuje funkcję, parametry oraz cechy zagospodarowania terenu. Inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej, istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze oraz decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazała możliwość ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Dowiedziono, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji, zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, został sporządzony przez mgr Paulinę Kowalską.

Warunki wynikające z przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) są spełnione.

## POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem niniejszej decyzji.

Stwierdza się wygaśnięcie decyzji w przypadku, gdy:

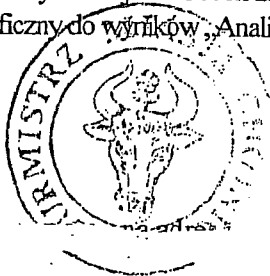
- inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- dla niniejszego terenu uchwalony został plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Burmistrz Miasta Chojnice jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja niniejsza została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Chojnice w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

### Załączniki:

- załącznik graficzny Nr 1 w skali 1:1000,
- załącznik Nr 2 – wynik „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”.
- załącznik Nr 3 – załącznik graficzny do wyników „Analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu”



Z up. BURMISTRZA

mgr Waldemar Gregus

### Otrzymują:

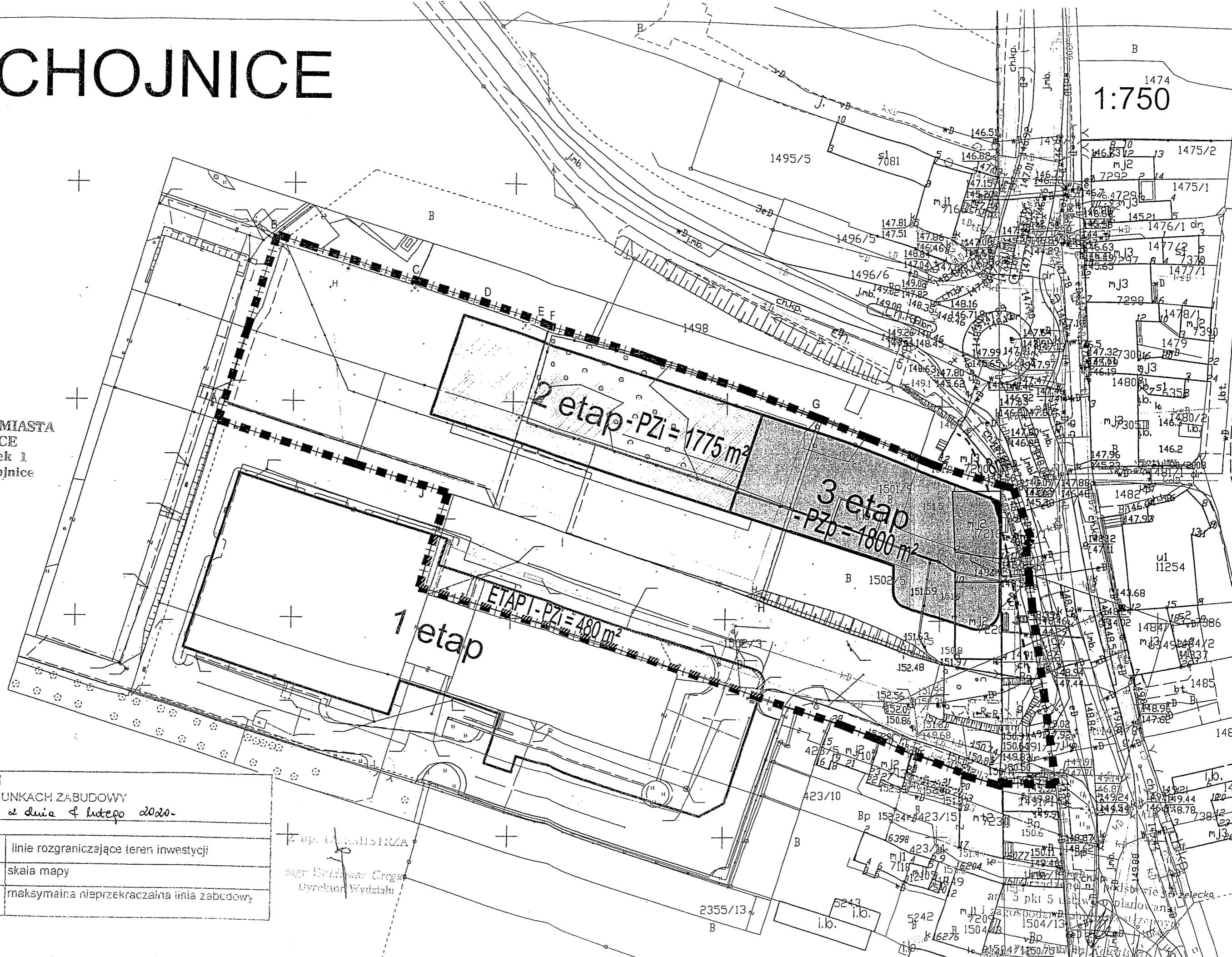
1. \_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_
3. Pozostali wg załącznika w aktach sprawy
4. .....  
a) a) (PK)



# CHOJNICE

1:750

BURMISTRZ MIASTA  
CHOJNICE  
Stary Rynek 1  
89-600 Chojnice



ZALĄCZNIK NR 1  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
Nr PP 6730.140.2019 z dnia 4 lutego 2020.  
LEGENDA

|        |  |
|--------|--|
|        | linie rozgraniczające teren inwestycji     |
| 1:1000 | skala mapy                                 |
|        | maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy |

mgr inż. Andrzej Grogan  
Dyrektor Wydziału