

PROTOKÓŁ NR 1

z prowadzenia spotkania otwartego i dyżuru projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Chojnice.

Na podstawie art. 8i ust 1 pkt. 2 i art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dnia **5 lutego 2026 r.** w siedzibie Urzędu Miejskiego w Chojnicach (sala posiedzeń Rady Miejskiej) prowadzono po godzinach pracy urzędu spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta w ramach przeprowadzanych **od 16 stycznia 2026 r. do 17 lutego 2026 r.** konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Chojnice.

W spotkaniu wzięli udział:

1. Waldemar Gregus - Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego,
2. Łukasz Piskurewicz - projektant planu,
3. Zainteresowani zgodnie z listą obecności.

PRZEBIEG SPOTKANIA

Projektant: Mamy to spotkanie podzielone na dwie części. Pierwsza część to spotkanie otwarte od godziny 15.15 do 16.30. Mamy chwilę opóźnienia, czekaliśmy na wszystkich zainteresowanych. Później chwilę przerwy, 15 minut przerwy. Od 16.45 do 18.45 będzie dyżur projektanta, czyli mojej osoby. Myślę, że pan Waldemar dotrzyma nam towarzystwa, gdzie będziemy mogli indywidualnie sprawę konkretnej działki czy konkretnej lokalizacji omówić sobie wzajemnie. Przechodząc do tematu. Spotkanie dzisiejsze dotyczące planu ogólnego miasta Chojnice podyktowane jest reformą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. To, co Państwo widzą na ekranie, jest dokumentem: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, który tak de facto w wyniku reformy planistycznej znika, jeżeli chodzi o system planowania przestrzennego. Obecnie jeszcze obowiązujący, ale odchodzący już w przeszłość system planowania jest zbudowany w ten sposób, że mamy dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, plany miejscowe oraz decyzje o warunkach zabudowy w przypadku, gdy plan miejscowy na danym terenie nie obowiązuje. Studium znika i w jego miejsce „wskakuje”, powiedzmy, plan ogólny miasta, który tak de facto staje się prawem miejscowym. Jest również aktem prawa miejscowego w odróżnieniu od studium, ponieważ studium nie było aktem prawa miejscowego było aktem polityki przestrzennej, który wiąże tak de facto organ samorządowy, jednostkę terytorialną przy sporządzaniu planów miejscowych. Dzisiaj studium zostaje zastąpione planem ogólnym. Plan ogólny co do istoty został skonstruowany czy rozporządzenie w sprawie planu ogólnego i sposobu jego opracowania zostało skonstruowane w ten sposób, że miasto, czy każdą jednostkę administracyjną w Polsce samorządową należy podzielić na tak zwane strefy funkcjonalne. Tych stref funkcjonalnych, jak Państwo zajrzą do rozporządzenia, jest 13. Za pomocą 13 stref funkcjonalnych (one się nazywają strefy wielofunkcyjne) wymyślono, że należy opisać czy sklasyfikować w ramach jednostki samorządu terytorialnego wszystkie jej obszary. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa. Te trzy strefy o nich sobie zaraz powiem więcej, bo tutaj jest najwięcej kontrowersji, które wzbudziły dużo emocji wśród społeczeństwa i które obserwujemy we wszystkich gminach oraz pozostałe strefy: strefa usługowa, strefa handlu wielkopowierzchniowego (dotyczy usług sprzedaży czy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej dwóch tysięcy metrów kwadratowych, czyli bardzo dużych obiektów handlowych), strefa gospodarcza, strefa produkcji rolniczej, strefa infrastrukturalna, strefa zieleni i rekreacji, strefa cmentarzy, strefa górnictwa, strefa otwarta z zakazem

zabudowy oraz strefa komunikacji. Przy czym strefa komunikacji obejmuje tylko i wyłącznie drogi najwyższych klas, czyli do klasy maksymalnie zbiorczej. Nie obejmuje dróg wewnętrznych, nie obejmuje dróg dojazdowych i lokalnych. Maksymalnie do zbiorczych. Do tego dochodzą jeszcze tereny komunikacji tak jak mamy tutaj rynek, płyta rynku też może zostać zaklasyfikowana do strefy komunikacyjnej. To jest pierwszy element planu ogólnego, który tak de facto jest obligatoryjny dla każdego planu, czyli strefy funkcjonalne. Kolejnym elementem jest obszar uzupełnienia zabudowy. Weźmy sobie teraz ten obszar uzupełnienia zabudowy. On wygląda w przypadku miasta Chojnice w ten sposób. (wskazanie na mapę) Włączmy oto fotomapę. I czemu on ma służyć? Ten obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się również zgodnie z rozporządzeniem przy ściśle określonych zasadach. Tymi zasadami jest sytuacja, w której mamy przynajmniej pięć budynków o określonej funkcji. Zgodnie z rozporządzeniem są to: funkcja przemysłowa, handlowo - usługowa, biurowa, szpitale i obiekty pomocy społecznej, oświaty, budynki niemieszkalne i budynki mieszkalne. Jeżeli te budynki występują w zgrupowaniach przynajmniej pięciu, w odległościach nie większych niż 100 metrów od siebie, wówczas można wyznaczyć tzw. obszar uzupełnienia zabudowy. Ten obszar uzupełnienia zabudowy ma służyć temu, że w nim nadal będzie możliwe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Decyzje o warunkach zabudowy na nowe lokalizacje nie będą możliwe poza tymi obszarami. Oczywiście dla zabudowy istniejącej, jeżeli będzie przewidziana inwestycja polegająca na rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, to takie decyzje o warunkach zabudowy pomimo braku planu miejscowego będą mogły być procedowane i zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu dotyczącym decyzji o warunkach zabudowy wydawane pozytywnie bądź negatywnie. Te obszary uzupełnienia zabudowy co do zasady nie funkcjonują na obszarach, w których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tak jak Państwo pewnie wiedzą, nie ma decyzji o warunkach zabudowy tylko dostajecie Państwo wypis i wyrys z planu miejscowego i na podstawie tego planu możecie realizować określoną w nim inwestycję. O strukturze tego, jak wygląda miasto Chojnice pod kątem pokrycia obszarów administracyjnych planami miejscowymi, to wygląda tak, jak teraz to pokazałem. To są wszystkie plany miejscowe, które w mieście Chojnice obowiązują. Przygotowując opracowanie w sprawie planu ogólnego, nie objęliśmy obszarami uzupełnienia zabudowy terenów, na których obowiązują plany miejscowe, bo jest to tam niepotrzebne. Wyznaczyliśmy w sposób maksymalny obszar uzupełnienia zabudowy, czyli na tych terenach, na których warunki określone w rozporządzeniu były spełnione. Tak powstał ten dokument. Ostatnim elementem istotnym, który określiliśmy w projekcie tego dokumentu, jest obszar zabudowy śródmiejskiej. Jest to nieobligatoryjny element planu ogólnego, ale gmina może ten obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczyć. Zgodnie z definicją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to obszar śródmieścia i zgrupowanie budynków na obszarze śródmiejskim. To jest szeroka definicja i my posłużyliśmy się tutaj przy wyznaczaniu tego obszaru granicami wpisu do rejestru zabytków oraz zgrupowaniem zabudowy w obszarze śródmieścia. Tak te granice po zewnętrznych, zewnętrznych mogą tak to nazwać obszarach głównych ulic, które dookoła śródmieścia zostały określone. W tym obszarze zabudowy śródmiejskiej panują troszkę inne zasady lokalizacji zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi. Są one bardziej złagodzone. Jest to jak sama definicja tego obszaru zabudowy śródmiejskiej mówi zgrupowanie intensywnej zabudowy śródmieścia, więc odległości pomiędzy budynkami są mniejsze i tutaj warunki techniczne sytuowania zabudowy są łagodniejsze, stąd też wyznaczenie tego obszaru uznaliśmy za zasadne. Teraz przechodząc do tych trzech najbardziej kontrowersyjnych stref funkcjonalnych obejmujących mieszkaniowo. Ustawodawca tak skonstruował przepisy obecnie wchodzące, że nakazał każdej jednostce administracyjnej, każdemu wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta zbilansowanie terenów mieszkaniowych. Na czym to polega? Polega to na tym, że mamy wyliczyć, ile obszarów mieszkaniowych w danej jednostce administracyjnej jest do zabudowy i odnieść to do liczby ludności prognozowanej na 20 lat do przodu. Taka prognoza liczby ludności została opracowana przez GUS i tą prognozą, zgodnie z przepisami, możemy się posługiwać. W uzasadnieniu, które zostało opracowane do tego dokumentu, zostało to przedstawione. Polega to mniej więcej na tym, że mamy konkretną liczbę

ludności prognozowaną na rok 2043. Patrzymy na najbardziej aktualną prognozę na datę opracowania. Dodajemy do niej 5%, bo możemy dodać zgodnie z przepisami 5%, i obliczamy, czy ta liczba ludności zmieści się na terenach wolnych od zabudowy, a przewidzianych do budownictwa mieszkaniowego.

Uczestnik: A zdradzi pan tę liczbę?

Projektant: za chwilę przejdziemy do konkretnych liczb. Te tereny w planach miejscowych są przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z dopuszczeniem usług. To są bardzo duże obszary przewidziane do budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie ze stanem istniejącym, jak na nie spojrzemy, mamy bardzo dużo jeszcze terenów niezabudowanych. Czyli je klasyfikujemy jako tak zwane luki w zabudowie potencjalne tereny, na których powstaną budynki mieszkalne, które zostaną zasiedlone przez społeczeństwo miasta Chojnice w przyszłości. Obliczamy, jaka jest powierzchnia tych luk w zabudowie, tych wolnych terenów, wolnych działek powiedzmy to w cudzysłowie i w oparciu o współczynnik urbanistyczny sprawdzamy, czy „wejdą” ci wszyscy ludzie, czyli czy zmieszczą się tak potocznie mówiąc na tych terenach. Jeżeli chodzi o konkretne liczby Pani zadała pytanie o konkretne liczby przejdziemy do wyników. Mamy luki w zabudowie pokazane na żółto. W uzasadnieniu, które jest dostępne na stronie internetowej, mamy wykazane te luki w zabudowie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej osobno i mamy obliczone współczynniki urbanistyczne. Konkretnie, jeżeli chodzi o wynik bilansu, wyszło nam w ten sposób, że zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe w mieście Chojnice wynosi 149 hektarów, a chłonność terenów czyli chłonność tych luk w zabudowie, tych pustych terenów to jest 161. Czyli mamy nadwyżkę terenów mieszkaniowych w stosunku do zapotrzebowania, jakie wychodzi nam z obliczeń. To prowadzi do sytuacji, w której ustawodawca zabrania nam wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych w stosunku do tego, co już jest. Tak to zostało skonfigurowane. Tak więc plan ogólny obejmuje strefami istniejącą zabudowę, obejmuje tereny przewidziane pod budownictwo o różnych funkcjach, przy czym nie wyznacza nowych terenów mieszkaniowych poza te, które już istnieją.

Uczestnik: No to ja mam takie pytanie, bo słyszymy tutaj ciągle, że w Chojnicach brakuje terenów, są jakieś apetyty na ‘wchłonięcie’ gminy Chojnice. Czy te tereny, których jest nadwyżka pod mieszkalnictwo, mogą być zmienione na przykład, nie wiem, na usługi, na inny rodzaj terenów? Czyli nie ma problemu z tym?

Projektant: To nie jest takie proste. Proceduralnie musiałyby to wyglądać w ten sposób, że najpierw należałoby zmienić plan miejscowy i zlikwidować możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w tych terenach, które są przewidziane, co mogłoby się wiązać niestety ze spadkiem wartości nieruchomości i potencjalnym odszkodowaniem w stosunku do właścicieli tych gruntów. To, co Pani powiedziała, że „słyszymy, że brakuje terenów budowlanych i tak dalej” jest istotną rzeczą, której nie dostrzegł do tej pory ustawodawca przy kreowaniu tych przepisów. Bo my jesteśmy tak naprawdę osobami, które mają wdrożyć te przepisy zgodnie z ustawą i rozporządzeniami. Organ pan Waldemar jako kierownik wydziału i burmistrz jako organ sporządzający dokument planu wdraża. Nie uwzględnił w tym procesie prawa własności. Luki w zabudowie, które są potencjalnymi terenami budowlanymi i mieszkaniowymi, należą, powiedzmy, do mnie lub do Pani. Przecież ja mogę nie chcieć ich sprzedać przez 100 lat. Tego nie przewidział ustawodawca, a limity wprowadził. Nie mamy tutaj możliwości wpływu na gospodarkę wolnorynkową i obrót nieruchomościami. Bo możemy mieć „odblokowane” tereny pod mieszkalnictwo i co z tego, jeżeli my nie trafimy... Nie ma takich narzędzi. Nikt nie może nas zmusić do sprzedaży tych nieruchomości pod funkcję, jaką przewidziano w planie miejscowym. Organ zarządzający miastem, czyli burmistrz, zrobił tyle tych terenów pod mieszkalnictwo, że tego będzie do 2043 roku. Jest nadwyżka. Zgodnie z oczekiwaniami i z polityką przestrzenną określoną w studium. Proszę pamiętać to, co powiedziałem na początku: obecny i odchodzący w przeszłość system składa się ze studium i planów miejscowych. Plany miejscowe opracowujemy zgodnie ze studium. Jeżeli w studium zostały wyznaczone strefy pod mieszkalnictwo, pod produkcję, pod usługi, to opracowując plany miejscowe, opracowaliśmy je zgodnie ze studium. Studium natomiast było opracowywane tak jak plan ogólny z udziałem społeczeństwa. Jeżeli było opracowywane studium kiedyś, przed latami, i burmistrz dostał wnioski od mieszkańców zgodnie z ich wolą, że wnoszą o ustalenie tam przeznaczenia czy funkcji mieszkaniowej, uwzględniał te wnioski zgodnie z wolą właścicieli

gruntu. Ale też nie ma wpływu na to, czy oni będą je „aktywowali”, czy nie. Została ustalona polityka przestrzenna, jak w każdej jednostce samorządu terytorialnego. Podzielić miasto czy gminę na obszary funkcjonalne w taki sposób, aby uwzględniły wszystkie uwarunkowania przestrzenne, kulturowe, środowiskowe, komunikacyjne itd. Miasto Chojnice jest w mojej ocenie dobrze podzielone, ponieważ te struktury konfliktogenne: przemysłowe, usługowe, mieszkaniowe, są wytypowane jako strefy i są stałe. Więc dobrze ten system funkcjonuje, ale uwzględniał też potrzeby i oczekiwania mieszkańców. Więc to nie jest tak, że burmistrz arbitralnie decydował sobie kiedykolwiek o tym, gdzie wyznaczy te tereny. Uwzględniało się uwarunkowania przestrzenne i wolę mieszkańców.

Uczestnik: A na jaką liczbę mieszkańców za dwadzieścia lat jest plan przygotowany?

Projektant: Proszę Pani, na prognozę na rok 2043. Prognoza, zgodnie z opracowaniem GUS, powiększona o 5%, to jest 35 932 mieszkańców. Jeszcze raz: 35 932 mieszkańców.

Projektant: Wszędzie mamy spadek liczby ludności.

Uczestnik: No nie wszędzie. Właśnie dzisiaj wójt gminy Chojnice ogłosił, że u niego przybywa mieszkańców. Mówi, że są bodajże w dziesięciu procentach gmin w Polsce, które mogą się pochwalić tym, że mają przyrost dodatni.” „Dziesięciu procent, czyli mamy około dwa tysiące sześćset gmin. Powiedziała, że jest w tych dziesięciu procentach gmin w Polsce, w których mieszkańców przybywa. Mówi, że myśli, że to jest tak około dziesięciu procent gmin.

Projektant: No tutaj mamy taką prognozę, którą musimy przyjąć do dokumentu jako bazę wyjściową. Tak mamy skonstruowane przepisy, że mamy przyjąć tę dostępną publiczną daną z GUS-u i ją przyjmujemy. Powiększamy ją o 5%. Ustawodawca przewidział powiększenie o 5%, prawdopodobnie zakładając, że jest to obarczone jakimś błędem.

Uczestnik: A ja mam właśnie takie pytanie. Przed chwilą Pan pochwalił zagospodarowanie przestrzenne miasta, no a przecież bardzo trudno byłoby mi się z tym zgodzić. Weźmy choćby usytuowanie strefy przemysłowej w centrum miasta ulica Derdowskiego, przy której skoncentrowany jest przemysł spożywczy, nieopodal centrum miasta, tuż obok siedmiotysięcznego osiedla mieszkaniowego. Z kolei strefa przemysłowa przy ulicy Przemysłowej tam, gdzie zgodnie z nazwą powinien być skoncentrowany przemysł i gdzie miała nastąpić dyslokacja pozostałych stref przemysłowych w tej chwili rozwijają się markety. Gdzie Pan widzi w tym wszystkim przestrzeń dobrze zaplanowaną i zagospodarowaną?

Projektant: Ja nie patrzę na miasto przez pryzmat punktowych ognisk, tylko całych stref. Jeżeli spojrzymy na miasto w ten sposób, to owszem: mamy zabudowę wielorodzinną skupioną w centrum, po wschodniej i zachodniej stronie duże osiedla jednorodzinne, a na północy i południu przy torach kolejowych i w części północnej, przewidziane strefy przemysłowe. Jeżeli spojrzymy na strategię zagospodarowania przestrzennego miasta Chojnice, to ona teoretycznie się z tymi strefami pokrywa. Ale Pani wskazała punktowy element i należałoby go przeanalizować historycznie: skąd on się tam wziął, czy był efektem świadomego projektowania, czy raczej rozwoju istniejącej zabudowy zgodnie z oczekiwaniami właścicieli. Takie punktowe miejsca zapalne istnieją w każdej gminie i w każdym mieście pytanie tylko, jak są później rozwiązywane planistycznie. Stąd, jeżeli chodzi o całą strukturę miasta, w mojej opinii jest ona dosyć dobrze i funkcjonalnie przypisana: mamy wyraźne strefy wschód - zachód - północ - południe oraz wyraźnie rozgraniczone funkcjonalnie tereny.

Uczestnik: Ale właśnie, Pan to nazywa punktowymi rozwiązaniami. Tymczasem poza centrum miasta, w rejonie ubojni naszego przedsiębiorcy, gdzie w pobliżu jest także mleczarnia i oczyszczalnia miejska, powstają ogromne osiedla mieszkaniowe. Dla mnie to jest niepojęte.

Uczestnik: Wszystko dzieli się na strefy, działki, powierzchnie, mnoży przez współczynniki urbanistyczne wszystko zgodnie z przepisami, „po linii i na bazie”. Tylko że już w latach 70. uwzględniano kierunki wiatrów północ, północny zachód i przemysł lokalizowano w południowo - wschodniej części miasta. Z centrum próbowano go wyprowadzić, co widać po dawnych zakładach mięsnych czy spółdzielni „Mechanik”. Północ i północny wschód były przeznaczone pod mieszkalnictwo i zielen. Już wtedy kierowano się zamysłem służenia człowiekowi i realizacji konstytucyjnych praw do zdrowia. Dlatego nie mogę się zgodzić

z określeniem „punktowe”. Po połączeniu tych punktów nie znajduję w planie ogólnym planu kształtowania aerodynamiki miasta mówię o przewietrzaniu. Wszyscy wiedzą, że w Chojnicach w centrum trudno oddychać latem i zimą. A kształtowanie korytarzy napowietrzających to podstawowy obowiązek urbanistyczny. Tymczasem w planie ogólnym nie tylko ich nie widzę, ale widzę coś odwrotnego: zabudowę jednego z największych naturalnych kanałów napowietrzających pradoliny Strugi Jarcewskiej poprzez lokalizację ubojni i planowanie centrów handlowych. Jeżeli przemysł lokuje się w korytarzu napowietrzającym, efekt jest jak wrzucenie nieczystości do wentylatora a skutkiem jest smród w centrum miasta. Na to pytanie plan ogólny nie odpowiada. Uważam, jako amator, ale obywatel, że plan ogólny powinien regulować także aerodynamikę miasta. Druga kwestia to zagrożenia militarne. Doświadczenia Ukrainy pokazują, że gwarancją przeżycia są otwarte przestrzenie. Gęsta zabudowa oznacza większe straty i brak możliwości przewietrzania w razie skażenia radioaktywnego. Jeżeli dojdzie do realizacji gróźb Putina, znajdziemy się w kotle bez możliwości oczyszczenia powietrza, ani zdrowotne, ani militarne. Dla mnie to są braki zasadnicze. Sam choruję na układ oddechowy i wiem, jakie to zagrożenie. A dziś plany zagospodarowania przewidują zabudowę największego naturalnego korytarza napowietrzającego. Chciałbym, aby plan ogólny odpowiadał na pytania obywateli, a nie służył wyłącznie „odhaczaniu” formalności przez urzędników. Te działania mają służyć mieszkańcom. Dziękuję.

Projektant: Odnosząc się do Pana wypowiedzi północna część miasta, tzw. Lasek Miejski, została ujęta jako teren otwarty z zakazem zabudowy. Nie będzie możliwe uchwalenie tam planu miejscowego innego niż dla terenów zielonych, rolnych lub leśnych, z zakazem zabudowy. Wszystkie tereny oznaczone na planszy kolorami jasno- i ciemnozielonymi są terenami nie zabudowywanymi. Dotyczy to parków, cmentarzy, ogrodów działkowych i skwerów one nigdy nie będą mogły być zabudowane. Jeżeli chodzi o scenariusze skażenia radioaktywnego są to bardzo daleko idące założenia, na które plan ogólny nie ma narzędzi reagowania. Plan ogólny operuje 13 strefami funkcjonalnymi i tylko w tym zakresie możemy działać. Przeznaczenie, maksymalną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Przykładowo, w strefie mieszkaniowej wielorodzinnej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% jest to zagwarantowane ustawowo. Ogranicza to nadmierne utwardzanie i zabudowę. Dodatkowo w każdej strefie dopuszcza się tereny zieleni urządzonej. To, co widzimy na mapie jako 13 kolorów, to tylko wizualizacja. W rzeczywistości w tych strefach zakodowane są współczynniki urbanistyczne, które będą obowiązywać przy sporządzaniu planów miejscowych i wydawaniu decyzji administracyjnych. Stąd też, jeżeli odnosić się do gęstości zaludnienia i intensywności zabudowy, plan ogólny w pewnym sensie przewiduje te wszystkie elementy. One są jednak zakodowane w obrębie stref funkcjonalnych i trzeba spojrzeć na dokument głębiej, ponieważ nie jest to wyłącznie wizualizacja składająca się z trzynastu kolorów, ale dokument cyfrowy, zawierający współczynniki urbanistyczne, które mają tego pilnować.

Uczestnik: Jeżeli można, chciałbym się odnieść do wątku zagrożeń. Już po kryzysie kubańskim zdano sobie sprawę, że zagrożenie skażeniem jest realne. Zauważcie Państwo, że wówczas większość budynków wielorodzinnych budowano w osi północ - południe, na przykład na osiedlu Młodzieżowym. To był efekt tamtych doświadczeń. To zagrożenie jest realne i nie znamy dnia ani godziny. Do tego musimy być przygotowani. Pomimo tych wszystkich „szufladek”, w których potrafimy wszystko uporządkować, jednocześnie w planach i z tego nikt się jeszcze nie wycofał znajduje się droga na estakadzie, blokująca naturalny korytarz napowietrzający Strzelecka, Derdowskiego. W praktyce piętnastometrowy nasyp likwiduje działanie tego korytarza. Jak skuteczny jest ten korytarz, można się przekonać przy wietrze północnym lub północno-zachodnim wystarczy stanąć w okolicach Urzędu Skarbowego. Tam jest co najmniej 2 - 3 stopnie chłodniej niż w sąsiedztwie. Tak działa ten korytarz. A my tą drogą czy to na estakadzie, czy na nasypie mieliśmy ten korytarz zablokować. Ta droga nadal figuruje w planach. Dodatkowo planowany jest tam handel wielkopowierzchniowy przy ulicy Derdowskiego dokładnie w Dolinie Strugi Jarcewskiej, czyli w korytarzu napowietrzającym. Niedawno powstała tam ubojnia, teraz następuje jej rozbudowa po prawej stronie ulicy Derdowskiego. To wszystko dzieje się teraz, współcześnie.

Kiedyś mówiono, że ta droga skróci czas dojazdu pogotowia o trzy minuty. Dzisiaj widzimy, że w praktyce miała ona obsługiwać głównie handel i centra handlowe zaplanowane w tym miejscu.

Uczestnik: Chciałbym jeszcze dopowiedzieć, że oprócz zablokowania korytarza napowietrzającego Strugi Jarcewskiej, planowana budowa estakady wiąże się z wycinką około pięciuset drzew w samym Lasku Miejskim. Byłaby to wycinka degradująca całkowicie to środowisko naturalne. Nie rozumiem, dlaczego plany, które w praktyce pozbawiają mieszkańców możliwości korzystania z dobrodziejstw Lasu Miejskiego istniejącego od ponad 150 lat są w ogóle brane pod uwagę. Tym bardziej, że pobliski Człuchów doprowadził swój Lasek Luizy do wzorowego stanu, co powinno zawstydzić naszych decydentów. Dlaczego akurat Lasek Miejski w Chojnicach ma być poświęcony pod drogę? To po prostu boli, gdy myślimy o przyszłości miasta.

Projektant: Jeżeli chodzi o Lasek Miejski, proszę spojrzeć na mapę projektu planu ogólnego. Żadna nowa droga w obrębie Lasu Miejskiego poza istniejącą nie została zaprojektowana. Nie wiem, jak inaczej mogę Państwu odpowiedzieć. Mówicie Państwo o estakadzie czy drodze, ale ja tej drogi tutaj nie projektuję ani nie wskazuję. Proszę zauważyć, że na mapie nie ma żadnego śladu nowej drogi, estakady ani naruszenia struktury Lasu Miejskiego. Lasek w tej formie, w jakiej istnieje, zostaje przeniesiony do planu ogólnego. Czy widzą Państwo tutaj jakąś nową drogę projektowaną? Nie, nie ma jej.

Uczestnik: Czyli mamy gwarancję z Pana strony, że jej nie będzie.

Projektant: Proszę Pani, ja nie jestem decydem. Nie mogę dawać gwarancji.

Uczestnik: Ale plan ogólny można zmienić?

Projektant: Tak, oczywiście.

Uczestnik: Chciałbym zadać pytanie do Pana Prezydenta. W mieście przewidziano bardzo dużo stref zabudowy jednorodzinnej. Co w sytuacji, gdy w takiej strefie znajduje się istniejący budynek wielorodzinny? Czy w przypadku jego rozbudowy lub przebudowy będzie możliwe uzyskanie warunków zabudowy?

Projektant: Staraliśmy się bardzo szczegółowo zweryfikować zabudowę jednorodziną i wielorodziną, we współpracy z Wydziałem Planowania oraz Wydziałem Infrastruktury Komunalnej. Wiemy, że czasami wystarczy wydzielić w domu jednorodzinnym więcej niż dwa lokale, aby formalnie stał się on zabudową wielorodzinną. Weryfikowaliśmy ewidencję gruntów i budynków. Nie wykluczam jednak, że jakiś błąd mógł się pojawić. W takim przypadku rozbudowa lub przebudowa byłaby możliwa w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, jako ochrona stanu istniejącego. Ta zasada zawsze była wpisana w ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nadal obowiązuje. Jeżeli takie sytuacje się ujawnią, możliwa będzie także zmiana planu ogólnego i dostosowanie strefy funkcjonalnej do stanu faktycznego.

Uczestnik: Czy możemy uzyskać najpierw odpowiedź od pana Gregusa na temat, który poruszyliśmy i za chwilę wrócimy do kolejnych pytań? Bo ja też chciałam zadać pytanie.

Pan Waldemar Gregus: Ja pierwszy raz słyszę o estakadzie. To był jeden z wariantów, który był proponowany: albo estakada, albo droga doliną Strugi Jarcewskiej. Uczestnik Ale głosowanie było.

Uczestnik: albo doliną Strugi po nasypie, albo estakadą. To był wątek finansowy. Natomiast od tamtego dnia decyzje podejmuje burmistrz, mój szef i przede wszystkim wydział inwestycyjny. uczestnik A co się stanie z wywołanym planem miejscowym dla tej estakady?

Pan Waldemar Gregus: Nie ma tam wywołanego planu miejscowego.

Uczestnik: Jest! Tam koło pomnika, jest procedowany w tej chwili. Ten plan jest procedowany.

Pan Waldemar Gregus: Rondo tam...? O estakadzie nic nie słyszałem.

Uczestnik: Po nasypie, albo na estakadzie. Takie dwa warianty były przewidywane w pierwotnym planie miejscowym przy tworzeniu zachodniego obejścia. I oba warianty uderzają w środowisko naturalne. W obu wariantach efekt jest podobny: blokada korytarza napowietrzającego, przecięcie doliny Strugi. To jest łącznik Ceynowy - Derdowskiego ze Strzelecką.

Uczestnik: Plan ogólny pokazuje, że nie ma estakady i drogi przez Lasek Miejski, a pan mówi, że jest procedowany plan miejscowy? Nie ma tam obowiązującego planu. Tamten plan nie został uchwalony.

Projektant: Moment. Może Państwo będą kontynuować, a ja sprawdzę ten plan miejscowy.

Uczestnik: Jest pan Zdzisław... (nazwisko pada, niepewne). Kiedy to było? Dziesięć czy piętnaście lat temu? Uczestnik Niedawno. Sześć lat temu, cztery - sześć. Wywołaliście, ale nie uchwaliliście.

Uczestnik: Jeśli w takiej strefie znajdzie się istniejący budynek wielorodzinny co w przypadku jego rozbudowy lub przebudowy? Czy będzie możliwość uzyskania warunków zabudowy?

Projektant: Staraliśmy się bardzo szczegółowo zbadać rozróżnienie zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, bo wiemy, że czasem wystarczy wydzielić w budynku jednorodzinnym więcej niż dwa lokale i formalnie wchodzimy już w budynek wielorodzinny. Weryfikowaliśmy to możliwie dokładnie z Wydziałem Planowania i Wydziałem Infrastruktury Komunalnej. Mam nadzieję, że taki błąd się nie wkraść, choć ostatecznie nie mogę tego wykluczyć. Gdyby się trafił, to rozbudowa/przebudowa byłaby możliwa w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy jako „stan istniejący”. To jest ochrona tzw. stanu istniejącego, ona zawsze była w ustawie o planowaniu i nadal jest. Jeśli takie sytuacje ujrzą światło dzienne, możliwa jest też zmiana planu ogólnego i dostosowanie strefy funkcjonalnej do stanu istniejącego. Na początku pracy nad dokumentem to był jeden z pierwszych elementów - sprawdzaliśmy w ewidencji liczbę lokali

w budynkach. Poprosiliśmy o spis budynków, w których wydzielone są więcej niż dwa lokale: dwa to jednorodzinne, trzy i więcej to wielorodzinne. Może się też zdarzyć, że lokali jest więcej, ale nieformalnie - a my bazujemy na ewidencji urzędowej. Jeśli coś nie jest zgłoszone, to my o tym nie wiemy.

Uczestnik: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiem. Ale mamy też tereny usług. Jak to rozumieć? Jakie warunki zabudowy można będzie uzyskać na terenach strefy jednorodzinnej? Czy usługi będą dopuszczane samoistnie, czy tylko jako uzupełnienie?

Projektant: Usługi mogą być także samoistne, ale odpowiem w sposób teoretyczny, bo bazujemy na przepisach. Jeżeli spojrzymy na rozporządzenie, w strefie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczone są: mieszkalnictwo jednorodzinne, tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej. W rozporządzeniu w sprawie planów miejscowych mamy m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojące, bliźniacze, szeregowe (grupowe). Zakładam więc, że w tej strefie będzie można lokalizować te typy. Dla usług mamy handel, handel wielkopowierzchniowy, rzemiosło, turystykę, gastronomię, zdrowie i pomoc społeczną, naukę i edukację, sport i rekreację, kulturę i rozrywkę, kult religijny, bezpieczeństwo publiczne, biura i administrację. Opierając się na rozporządzeniu, twierdzę, że w tej strefie będzie można lokalizować usługi, które są w nim wymienione.

Uczestnik: Gdzie my ten dokument możemy znaleźć na BIP - ie? Jak on się nazywa? Plan ogólny? Ale czy to jest plik GML? Bo zwyktemu człowiekowi to się nie ładuje trzeba mieć jakieś wtyczki.

Projektant: Jest strona przygotowana przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Jest tam opcja „Wyświetl dane przestrzenne”. Ten plik GML, który jest do pobrania na stronie BIP miasta dodaje się w przeglądarce na tej stronie i można go oglądać przez internet. Potem w tabelach widzą Państwo wszystkie strefy funkcjonalne, można je rozwinąć i przeczytać procenty powierzchni zabudowy, wysokości itd. Po uchwaleniu planu ogólnego, w systemach informacji przestrzennej gminy (w zakładce „zagospodarowanie przestrzenne”) zamiast studium pojawi się plan ogólny i będzie można go klikać i czytać.

Uczestnik: Może warto dodać link do tej strony ministerialnej na BIP - ie, bo próbowałam dziesięć razy i nie działało.

Projektant: Tak, dodamy link. Bywa, że strona się „wysypuje” przy dużym obciążeniu, czasem trzeba spróbować później.

Uczestnik: Uczestnik Interesuje mnie jeszcze jedna kwestia. Mówimy o planie ogólnym miasta Chojnice, ale przecież takie plany sporządzają również gminy sąsiednie. Czy one są w jakiś sposób brane pod uwagę?

Projektant: Tak. Jesteśmy w tej komfortowej sytuacji, że funkcjonuje Miejska Komisja Urbanistyczna wspólnie z gminą Chojnice i gminą Człuchów. Konfrontujemy na niej trzy plany ogólne. Zauważyliśmy na przykład, że jedna z gmin planowała lokalizację dużej fermy trzody chlewnej w bezpośrednim sąsiedztwie miasta. Zgłosiliśmy uwagę, że nie chcielibyśmy takiej lokalizacji przy granicy miasta.

Uczestnik: Która gmina?

Projektant: Gmina Chojnice.

Uczestnik: Chciałbym ten wątek jeszcze wyostrzyć, bo w ogóle się o tym nie mówi. Gmina Chojnice zaplanowała bardzo dużą strefę przemysłową tuż przy granicy miasta, przy ulicy Szymborskiej. Przewidziana jest tam bardzo duża intensywność zabudowy i bardzo niski udział powierzchni biologicznie czynnej. Jeżeli mówimy o przewietrzaniu miasta, to to, co gmina Chojnice robi na wzgórzach w tym rejonie, będzie miało kluczowe znaczenie. To są dziś otwarte tereny, na których „napędza się” wiatr zachodni, przewietrzający miasto. Ja tam mieszkam i wiem, jak to działa. Jeżeli tam powstanie intensywna zabudowa przemysłowa, możemy mieć poważne problemy. Chciałbym zapytać, czy miasto poza komisją urbanistyczną podejmuje jakieś działania w tej sprawie, bo te parametry są dla mnie jako mieszkańca bardzo niepokojące. To ma ogromne znaczenie dla Chojnic.

Projektant: Proszę pamiętać, że jako mieszkańcy mogą Państwo brać udział w konsultacjach każdego planu ogólnego nie tylko swojego miasta, ale każdej gminy. Mogą Państwo składać uwagi do planu ogólnego gminy Chojnice, a rozpatrywać je będzie wójt tej gminy.

Uczestnik: Mówił Pan o tej strefie chodzi o strefę 1SP gminy wiejskiej Chojnice. Faktycznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi tam 20%, maksymalny udział zabudowy 60%, wysokość 15 metrów. W studium wcześniej było 30% powierzchni biologicznie czynnej. To jest zmiana na niekorzyść.

Projektant: Zgadza się jest to zmiana na niekorzyść. Rozporządzenie pozwala w strefie gospodarczej na minimum 20% i to zostało przyjęte. Gmina mogła ustalić więcej, ale przyjęła minimum.

Uczestnik: Chciałbym zapytać o szczególne miejsce pomiędzy ulicami Leśną a Cisową. Jestem jednym z sygnatariuszy petycji złożonej dwa lata temu w Urzędzie Miasta Chojnice, dotyczącej przeznaczenia tego terenu pod zielen z wykluczeniem zabudowy. Chodzi o działki nr 160/57 i 160/59. To nie jest tylko kwestia zwiększania terenów zielonych, ale szczególnego ukształtowania terenu. Od strony południowej, od strony szpitala, jest pięciokondygnacyjna zabudowa wielorodzinna (stare bloki pielęgniarские), a od północy niska zabudowa jednorodzinna. Różnica poziomów wynosi około 8 metrów. Te działki są naturalnym buforem pomiędzy tymi dwiema formami zabudowy. Dodatkowo przebiega tam linia wysokiego napięcia, więc i tak zabudowa jest bardzo ograniczona. Spotykaliśmy się kilkakrotnie z urzędem, pan burmistrz i pan dyrektor przychylił się do naszej prośby. Działki są własnością jednostek samorządu terytorialnego. Z deklaracji burmistrza wiemy, że planowany jest miejscowy plan pod zielen. Chcielibyśmy, aby ten zapis znalazł się również w planie ogólnym.

Projektant: Ma Pan rację, strefy mieszkaniowe jedno - i wielorodzinne nie wykluczają lokalizacji zieleni urządzonej. Skoro ma Pan deklarację burmistrza, sugeruję złożyć formalną uwagę do projektu planu ogólnego. Myślę, że przy takiej deklaracji wniosek powinien zostać uwzględniony. Obecnie strefa nie wyklucza zieleni, a w planie miejscowym można ją wprowadzić. Jeżeli oczekują Państwo gwarancji również w planie ogólnym, proszę złożyć uwagę o ustalenie strefy zieleni dla tych działek.

Uczestnik: Czy plan ogólny w jakikolwiek sposób reguluje kubaturę, wysokość i skalę nowych budynków w kontekście istniejącej zabudowy? Mamy przykłady: Bankowa, budynek na około 130 mieszkań, sześciopiętrowy; Mickiewicza, budynek sześciopiętrowy pod kątem, niszczący układ urbanistyczny; plany firmy Doraco przy Rondzie Biskoptowym, budynki do 28 metrów, czyli około 10 pięter, na przedpolu miasta. Do tego brutalna zabudowa Doliny Zalewowej Strugi Jarcewskiej. Czy plan ogólny to w ogóle reguluje? Czy ktoś nad tym panuje?

Pan Waldemar Gregus: W przypadku ulicy Mickiewicza nie miałem na to wpływu, budynek powstał, zanim objąłem funkcję dyrektora. Decyzja o warunkach zabudowy nie daje wpływu na formę architektoniczną. Decyzja WZ odnosi się do obszaru analizowanego i średnich parametrów. To bywa mylące i prowadzi do

zaburzeń ładu przestrzennego. Plan ogólny zakoduje ogólne parametry zabudowy, które będą brane pod uwagę przy WZ i planach miejscowych. Docelowo reforma planowania ma ograniczyć decyzje WZ i doprowadzić do objęcia całego miasta planami miejscowymi. W obszarach chronionych Stare Miasto, Śródmieście w procesie uczestniczy wojewódzki konserwator zabytków. Parametry wysokościowe były z nim szczegółowo uzgadniane, wykonywaliśmy analizy wysokościowe, m.in. przy użyciu danych LIDAR.

Uczestnik: Czy inwestycja Doraco faktycznie przewiduje budynki o wysokości 10 pięter?

Pan Waldemar Gregus: Dwie dominanty o wysokości 8 pięter, pozostałe budynki niższe.

Uczestnik: Czy gdyby był plan miejscowy, to kubatura i rozmieszczenie budynków byłyby jednoznacznie określone?

Projektant: To zależy od stopnia szczegółowości planu. Dla terenów śródmiejskich plany są bardzo szczegółowe: linie zabudowy, pierzeje, wysokości. To jedyna realna forma ochrony ładu przestrzennego. Brak planów miejscowych dla Starego Miasta jest problemem, na który od lat zwraca uwagę wojewódzki konserwator zabytków.

Uczestnik: Chciałabym zapytać o mój dom. Mieszkam na osiedlu szeregowców, gdzie wszystkie budynki są jednopiętrowe. Tymczasem w planie ogólnym dla naszej strefy wpisano dopuszczalną wysokość 12 metrów. Czy to oznacza, że mój sąsiad może nadbudować sobie dwa piętra?

Projektant: Nie. To nie oznacza, że sąsiad będzie mógł nadbudować budynek do 12 metrów. Jest to maksymalna wysokość dopuszczalna w całej strefie, a nie dla pojedynczego budynku. Parametr ten dobiera się do najwyższego budynku występującego w danej strefie. Nie oznacza to, że wszystkie budynki muszą mieć taką wysokość. W decyzji o warunkach zabudowy wykonuje się analizę wysokościową, bada się zabudowę na przedłużeniu działek sąsiednich. W przypadku zabudowy szeregowej jest to jedna linia wysokościowa, więc nadbudowa do 12 metrów nie uzyskałaby zgody, ani z analizy, ani z rozporządzenia, ani zapewne z uwagi sąsiadów, którzy są stroną postępowania.

Uczestnik: Ale Pan wyznaczył obszar uzupełnienia zabudowy. Przecież tam nie ma gdzie budować.

Projektant: To jest obszar, w którym można wydawać decyzje o warunkach zabudowy. Tak nazwał to ustawodawca. Jest to mylące, dlatego to wyjaśniam. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznacza się tam, gdzie istnieją skupiska zabudowy, co najmniej pięć budynków w odległości do 100 metrów od siebie. To nie są nowe tereny pod zabudowę, tylko tereny już zabudowane. Jeżeli sąsiad chciałby zbudować obiekt 15 - metrowy, analiza wysokościowa by na to nie pozwoliła.

Uczestnik: Mam ogromną wątpliwość wobec tej metody. Rozmawiałam z pracownikami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku. Zwracali uwagę, że dobieranie dopuszczalnej wysokości wyłącznie do najwyższego budynku jest błędem, że skoro gdzieś stoi jeden wysoki budynek, to cała okolica może być tej samej wysokości. Liczy się rzeźba terenu, relacje między budynkami, kubatura, komfort mieszkańców, widoki, światło, estetyka. Dokładnie tak pan Gregus zrobił na ulicy Widokowej dopuścić wyższą zabudowę, która kompletnie zniszczyła warunki życia mieszkańców: zacieniła, zasłoniła widoki, obniżyła wartość nieruchomości. To jest absurd. Jeżeli punktem odniesienia stanie się kiedyś dziesięcypiętrowy budynek, to cała okolica może zostać „podciągnięta” pod tę wysokość. To nie jest planowanie przestrzenne.

Uczestnik: 30% powierzchni biologicznie czynnej to w warunkach naszego miasta, gdzie jakość powietrza jest dramatyczna, bardzo niskie minimum. Moim zdaniem w Śródmieściu powinno to być 30 - 40%, w zabudowie miejskiej 40 - 50%, w korytarzach napowietrzania 60 - 80%, w klinach zieleni 80 - 90%. Tymczasem na Mickiewicza buduje się blok dokładnie w korytarzu przewietrzania, w pradolinie Strugi Jarcewskiej, gdzie powierzchnia biologicznie czynna jest minimalna.

Uczestnik: Co my mamy zrobić z tymi 12 metrami? Za chwilę ktoś nam coś postawi z przodu albo z tyłu i kompletnie nas zasłoni.

Projektant: 12 metrów to maksymalna wysokość dla strefy. Plany miejscowe, które będą później sporządzane, podzielą tę strefę na mniejsze jednostki i ustalą szczegółowe parametry, ale nigdy wyższe niż 12 metrów.

Uczestnik: Ale przecież na Widokowej był plan miejscowy i tam dopuszczono wyższy budynek.

Projektant: Jeżeli uważają Państwo, że parametr wysokości jest nieadekwatny dla tej strefy, proszę złożyć uwagę do projektu planu ogólnego. Od tego są te konsultacje.

Uczestnik: Ile uwag mieszkańców zostało dotychczas uwzględnionych?

Pan Waldemar Gregus: Wpłynęło 18 wniosków i wszystkie 18 zostały uwzględnione.

Uczestnik: Dlaczego dla ciepłowni miejskiej wyznaczono strefę SU usługi, składy i magazyny a nie strefę infrastruktury? W Bydgoszczy ciepłownie są w strefach infrastruktury.

Projektant: Mówimy o strefie 23SU. Zweryfikujemy to. Możliwe, że doszło do błędu klasyfikacyjnego.

Uczestnik: W planie ogólnym dawne cmentarze żydowskie są oznaczone jako tereny komunikacji. Czy nie powinny być jako tereny zieleni?

Projektant: Ewidencyjnie te tereny są oznaczone jako komunikacja lub Bi. W każdej z tych stref dopuszczona jest zieleń urządzona. Szczegółowe rozstrzygnięcie nastąpi na etapie planu miejscowego. Nie rekomenduję wydzielania bardzo małych terenów w planie ogólnym to prowadzi do robienia z niego planu szczegółowego.

Uczestnik: W planie ogólnym domy mieszkańców zostały oznaczone jako strefy przemysłowe. Dotyczy to m.in. Derdowskiego 23 i Zielonej 17A. To jest skandal.

Projektant: Wynika to z obowiązujących planów miejscowych. Plan ogólny przenosi ustalenia planów miejscowych. Funkcja mieszkaniowa jest chroniona do czasu, aż właściciele zdecydują się na zmianę przeznaczenia. Takie sytuacje zdarzają się w każdej przestrzeni miejskiej.

Uczestnik: Czyli wystarczy wpisać mój dom w strefę przemysłową i obniżyć jego wartość o 50%?

Projektant: Nie odnoszę się do wartości nieruchomości. Funkcja istniejąca jest chroniona ustawowo.

Uczestnik: W studium zawsze były wytyczne konserwatora dotyczące chronionych panoram i punktów widokowych. W planie ogólnym ich nie widzę. Co się z nimi dzieje?

Projektant: Nigdzie nie „przewędrują”, ponieważ plan ogólny zgodnie z obowiązującą konstrukcją prawną nie przewiduje lokalizacji tego typu elementów. Ochrona panoram i ekspozycji jest realizowana na etapie planów miejscowych. W planie ogólnym uwzględnia się wyłącznie elementy objęte formalną ochroną zabytków: wpis do rejestru zabytków, wpis do ewidencji zabytków, ochrona wynikająca z obowiązującego planu miejscowego. Pozostałe elementy nie mają umocowania prawnego na poziomie planu ogólnego. Konserwator zabytków będzie uczestniczył w opracowywaniu planów miejscowych i jego postanowienia będą dla organu sporządzającego plan wiążące.

Uczestnik: Czyli przy wydawaniu warunków zabudowy chronione panoramy nie będą uwzględniane?

Projektant: Jeżeli dany teren nie jest objęty formą ochrony zabytków i konserwator nie bierze udziału w postępowaniu, to rzeczywiście te kwestie nie są formalnie uwzględniane. Sytuacja się jednak nie zmienia, tak było również wcześniej. Chronione panoramy były wytycznymi do planów miejscowych, a tam, gdzie planów nie uchwalono, ochrona nie została formalnie wprowadzona.

Uczestnik: A co ze strefami ochrony archeologicznej? W projekcie planu ogólnego gminy Chojnice są one zaznaczone, a tutaj ich nie widzę.

Projektant: Zabytki archeologiczne są objęte ochroną ustawową niezależnie od planu ogólnego. Każdy, kto natrafi na obiekt o cechach zabytku archeologicznego, ma obowiązek przerwać prace i zgłosić to do właściwego urzędu i konserwatora. W projekcie planu ogólnego miasta nie wprowadziliśmy ich na mapę bo jest to niemożliwe. Natomiast nic nie stoi na przeszkodzie, aby ująć te informacje w uzasadnieniu do planu ogólnego. Można złożyć taką uwagę. W gminie Chojnice te obszary zostały pokazane na załącznikach graficznych do uzasadnienia, nie w samym akcie uchwalonym. Podobne rozwiązanie możemy zastosować również tutaj.

Uczestnik: Chciałabym zapytać o tereny IHAR - u, około 15 - 20 hektarów za cmentarzem przy ulicy Kościerskiej. Czy to są tereny rolne wyłączone z zabudowy przez ministerstwo?

Projektant: Na terenie administracyjnym miasta nie obowiązuje ustawa o ochronie gruntów rolnych w klasach I - III. Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym te tereny są przeznaczone w większości

pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Nie mam wiedzy na temat ewentualnych zamian gruntów ani decyzji właścicielskich

Uczestnik: Jednostka 1SH, handel wielkopowierzchniowy, to jest główna trasa spacerowa do Lasku Miejskiego dla tysięcy mieszkańców. Dlaczego tam dopuszczono taką funkcję?

Projektant: Jest to przeniesienie zapisów z obowiązującego planu miejscowego. Plan ogólny nie zmienia tych ustaleń, tylko je porządkuje i przenosi.

Uczestnik: Dom przy ulicy Zielonej 17A, zasób ZGM, budynek mieszkalny, znalazł się w strefie przemysłowej. Dlaczego?

Projektant: Wynika to z obowiązującego planu miejscowego. Plan ogólny przenosi jego ustalenia. Funkcja mieszkaniowa jest chroniona do momentu, gdy właściciel zdecyduje się na zmianę przeznaczenia zgodnie z planem miejscowym.

Uczestnik: Czyli wpisując dom w strefę przemysłową, można drastycznie obniżyć jego wartość?

Projektant: Nie odnoszę się do wartości nieruchomości. Z punktu widzenia planistycznego funkcja istniejąca jest chroniona.

Uczestnik: Czy dawne cmentarze żydowskie można wyznaczyć jako tereny zieleni?

Projektant: Ewidencyjnie są one oznaczone jako tereny komunikacji lub Bi. W obu strefach dopuszczona jest zieleń urządzonej. Szczegółowe ustalenia należą do planu miejscowego. Nie rekomenduję wydzielenia tak małych obszarów w planie ogólnym.

PODSUMOWANIE

Spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta przeprowadzono w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Miejskiej Chojnice. W trakcie spotkania projektant przedstawił główne założenia projektu planu ogólnego, w szczególności rolę tego dokumentu w nowym systemie planowania przestrzennego, zasady wyznaczania stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej, a także podstawy prawne i metodologię sporządzenia bilansu terenów mieszkaniowych.

W toku dyskusji uczestnicy spotkania poruszyli szereg zagadnień dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego. Najwięcej pytań i uwag dotyczyło bilansu terenów mieszkaniowych, ograniczeń w wyznaczaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, zasad funkcjonowania obszarów uzupełnienia zabudowy, parametrów urbanistycznych przewidzianych dla poszczególnych stref, a także wpływu projektu planu na możliwość dalszej rozbudowy istniejącej zabudowy. Uczestnicy zgłaszali również wątpliwości odnoszące się do relacji pomiędzy projektem planu ogólnego a obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Istotną część dyskusji dotyczyła zagadnień środowiskowych i jakości życia mieszkańców, w tym w szczególności ochrony terenów zieleni, korytarzy przewietrzania miasta, relacji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i przemysłowymi oraz skali i wysokości dopuszczalnej zabudowy. Podnoszono również kwestie związane z ochroną krajobrazu, panoram, terenów cennych przyrodniczo i historycznie, a także zasadnością utrzymania lub zmiany niektórych ustaleń wynikających z obowiązujących planów miejscowych.

W trakcie spotkania wyjaśniono, że projekt planu ogólnego sporządzany jest w granicach i na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w aktach wykonawczych, a jego ustalenia mają charakter ogólny i ramowy. Wskazano również, że szereg szczegółowych rozstrzygnięć dotyczących przeznaczenia terenów, parametrów zabudowy oraz ochrony poszczególnych wartości przestrzennych będzie następował na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie uczestnikom wyjaśniono możliwość składania uwag do projektu planu ogólnego w wyznaczonym terminie oraz zasadę ich rozpatrzenia przez organ sporządzający projekt.

W wyniku przeprowadzonego spotkania oraz dyżuru projektanta zidentyfikowano najważniejsze oczekiwania i wątpliwości mieszkańców dotyczące projektu planu ogólnego, w szczególności w zakresie ochrony ładu przestrzennego, terenów zieleni, warunków przewietrzania miasta, parametrów zabudowy oraz kwalifikacji funkcjonalnej wybranych nieruchomości. Zgłoszone podczas spotkania postulaty i pytania stanowią istotny materiał konsultacyjny i będą podlegały dalszej analizie w toku procedury planistycznej, w tym przy rozpatrywaniu wniesionych uwag.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach z przeznaczeniem:

- 1) dla Burmistrza Miasta Chojnice,
- 2) do dokumentacji planistycznej,
- 3) do publicznego wglądu.

Protokół sporządzono 6 lutego 2026r. w Urzędzie Miejskim w Chojnicach przez Waldemara Gregus

/ podpis osoby sporządzającej protokół /