

PLAN OGÓLNY GMINY

Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

Burmistrz Miasta Chojnice



Spis treści

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.	3
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	3
Obszary uzupełnienia zabudowy.	3
Zapotrzebowanie na nową zabudowę.	7
Chłonność terenów niezabudowanych.	8
Luki w zabudowie.	9
Współczynnik korelacji.	10
Obliczenie chłonności dla każdej strefy.	13
Streszczenie obliczeń.	13
Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.	16
Obszar uzupełnienia zabudowy.	16
Obszar zabudowy śródmiejskiej.	17
Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	19
Gminne standardy urbanistyczne Miasta Chojnice.	20
Strefy planistyczne.	21
Polityka przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	34
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	38
Uwarunkowania przestrzenne gminy.	40
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.	40
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	42
Obszary gruntów zmeliorowanych.	44
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	44
Strefy ochronne ujęć wody.	45
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	46
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.	46
Udokumentowane złoża kopaliny, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.	47
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.	47
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	48
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	61
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	61
Obszary ograniczonego użytkowania.	62
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	63
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	64
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	66
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.	67
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	69
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	70
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	71
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	82
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	82



Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obszary uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z Art. 13a ust 4 pkt 2 lit. b, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2023.977. z dnia 2023.05.23) w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Sposób wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym został określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, (Dz.U.2024.729 z dnia 2024.05.15).

Obszary uzupełnienia zabudowy dla Miasta Chojnice wyznaczono zgodnie z §1 przedmiotowego rozporządzenia.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wydane przez Starostę Powiatowego w Chojnicach (Licencja nr GE.6642.757.2024_2202_P) dnia 05.04.2024 r. Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego została podjęta przez Radę Miejską w Chojnicach w dniu 29 stycznia 2024 r. UCHWAŁA NR LXII/761/24 RADY MIEJSKIEJ W CHOJNICACH z dnia 29 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Chojnice.

Zgodnie z Rozporządzeniem obszary uzupełnienia zabudowy wyznacza się w sposób następujący:

- 1) określenie zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): budynki przemysłowe o symbolu 101, budynki handlowo-usługowe o symbolu 103, budynki biurowe o symbolu 105, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106, budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107, pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109, budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

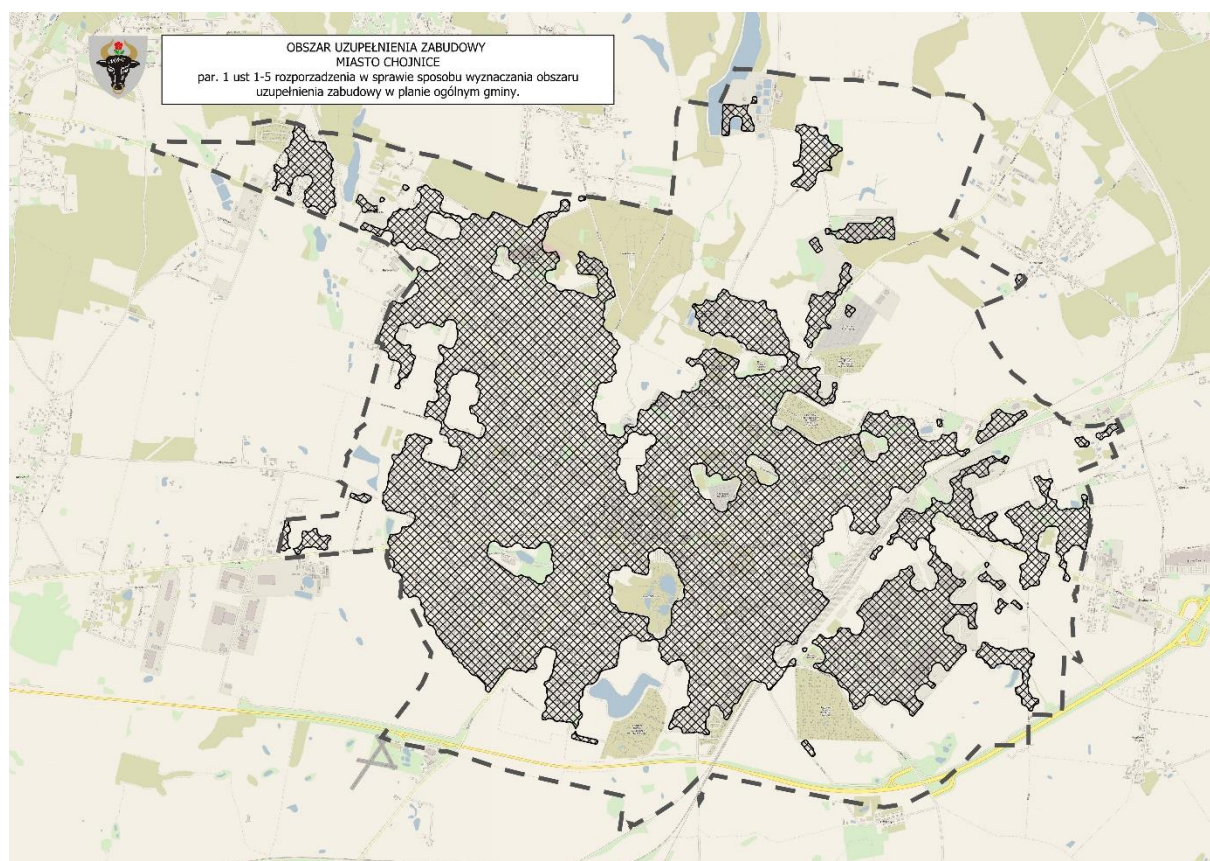


3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;

4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;

5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

W wyniku wykonania powyższych czynności wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy przedstawione na poniższym kartogramie.





Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczyć uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekraczać powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

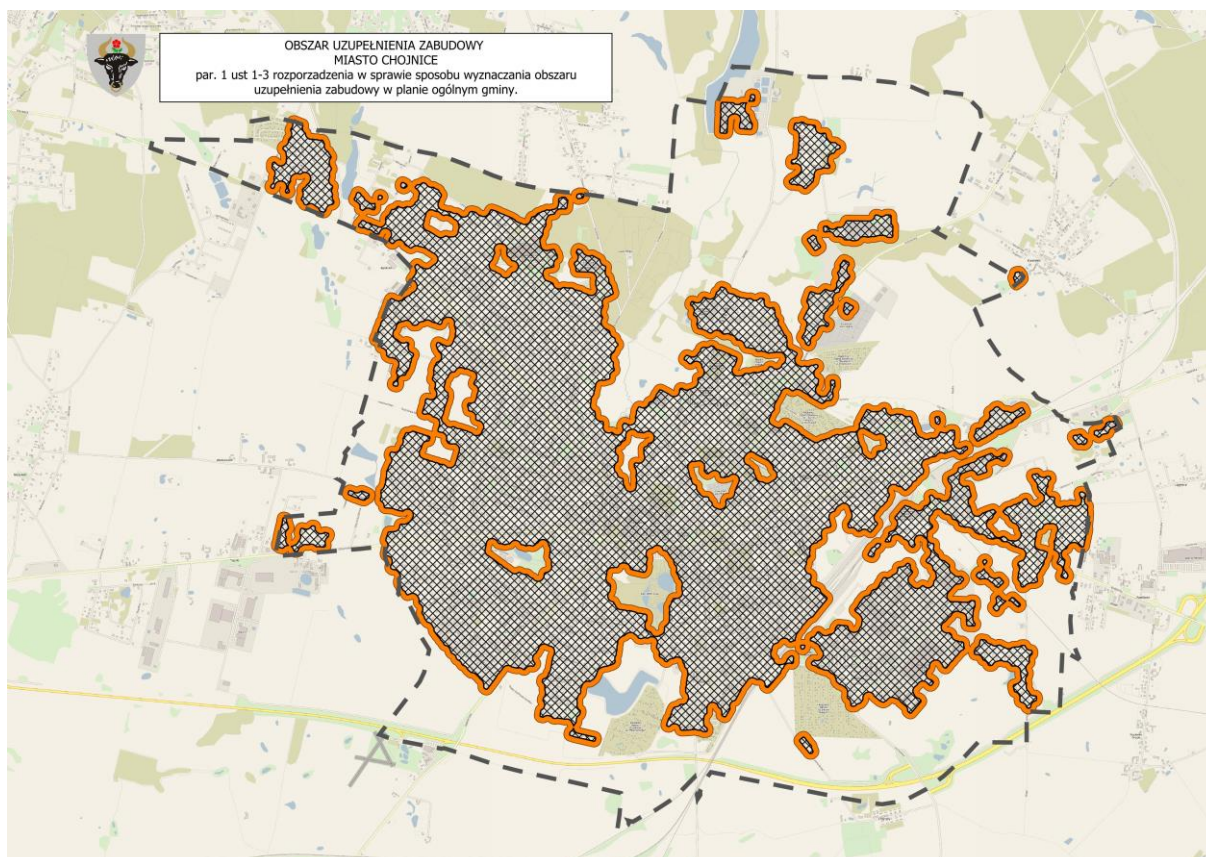
gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Dla miasta Chojnice wartości wynoszą: $P_b = 1137$ ha, $P_u = 848,5$ ha.





Zgodnie z wzorem :

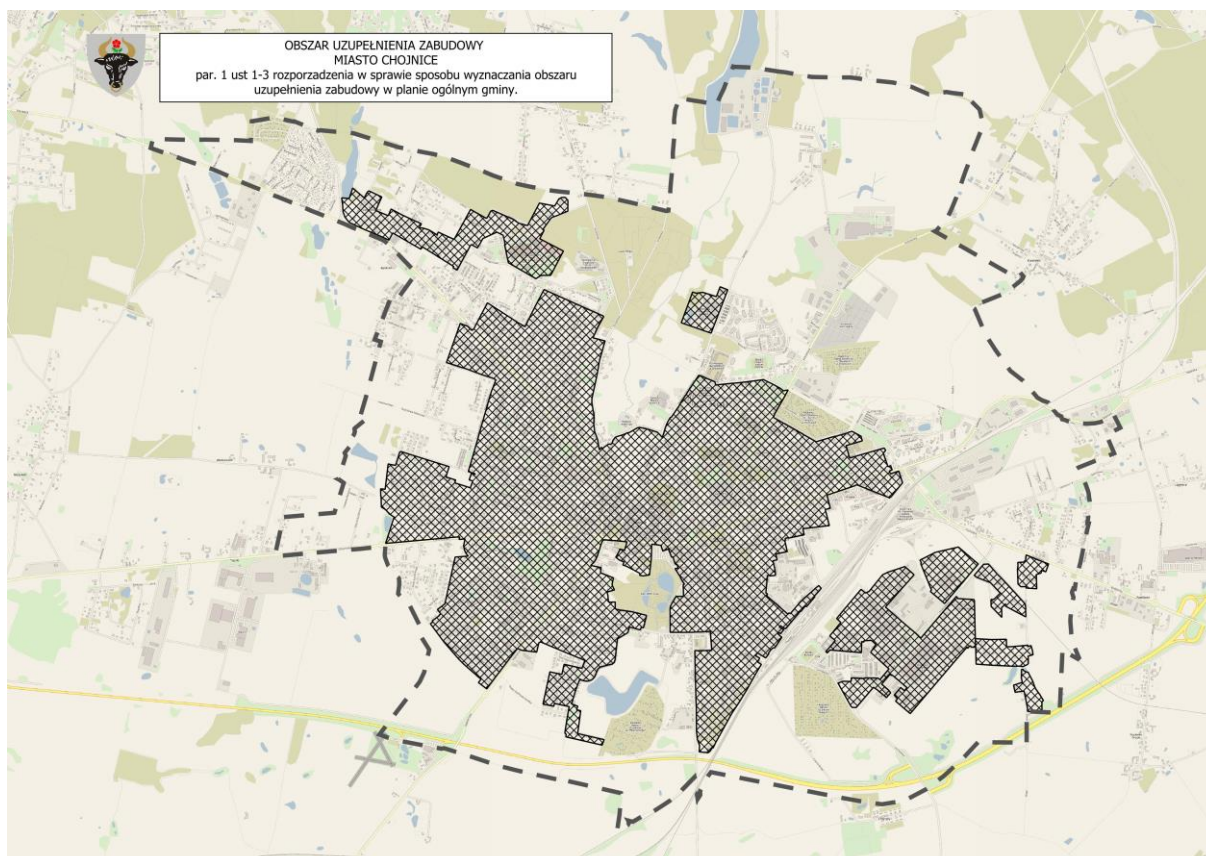
$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25\% * (1137 - 848,5) = 25\% * 288,5 = 72,125 \approx 72 \text{ ha}$$

Obszary uzupełnienia zabudowy mogą być zwiększone o 72 hektary. Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy przed zwiększeniem wynosi 848,5 hektara i może być powiększona o 72 hektary . $848,5 + 72 = \underline{920,5}$.

Przeprowadzając czynności o których mowa w §1 ust 4 i 5 rozporządzenia, końcowa powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy nie może przekroczyć **920,5 ha**.

Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono dla terenów gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 13a. uopzp, obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględniając art. 59. ust. 1 uopzp decyzje o warunkach zabudowy wydaje się dla terenów nie objętych planem miejscowym.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY MIASTA CHOJNICE





Zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, §3 ust 1., zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej "ustawą", wyraża się w liczbie mieszkańców.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wylicza się zgodnie z wzorem §3 ust 2, rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dla miasta Chojnice najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:

$$M_{20} = 34\,221 \text{ (prognoza na 2043)} = 34\,221 + 5\% = \mathbf{35\,932}$$

$$PUM_0 = \mathbf{1\,073\,508} \text{ m}^2 \text{ (stan na 2022)}$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ NA JEDNEGO MIESZKAŃCA.

Do ustalenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań stosuje się jeden z wzorów zgodnie z §3 ust 3, rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.



Dla miasta Chojnice najnowsze dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną, (Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych), przedstawiają się następująco:

$P_0 = 27,6 \text{ m}^2$ (stan na 2022)

$P_{-10} = 22,5 \text{ m}^2$ (stan na 2012)

$P_{-20} = 19,9 \text{ m}^2$ (stan na 2002)

Wobec powyższego prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przedstawia się następująco:

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \cdot 27,6 - 2 \cdot 22,5 = 82,8 - 45 = \mathbf{37,8 \text{ m}^2}$$

➤ dla wzoru:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \cdot 27,6 - 19,9 = 55,2 - 19,9 = \mathbf{35,3 \text{ m}^2}$$

Zgodnie z § 3 ust 8 rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą **40 m²** na jednego mieszkańca.

Obliczona powierzchnia jest mniejsza niż 40 m^2 , wobec czego przyjmuje się wartość 40 m^2 powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca.

ZATEM:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 : P_{20} = 35\ 932 - 1\ 073\ 508 : 40 = 35\ 932 - 26\ 838 = 9\ 094 \text{ osoby}}$$

W Chojnicach istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby **9 094 osób**.

Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada **40 m²** powierzchni użytkowej mieszkania zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi **9 094 osób * 40 m² = 363 760 m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

Chłonność terenów niezabudowanych.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj.

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

➤ w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Dla miasta Chojnice wyznaczono:

🚧 40 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

🚧 37 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

🚧 0 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

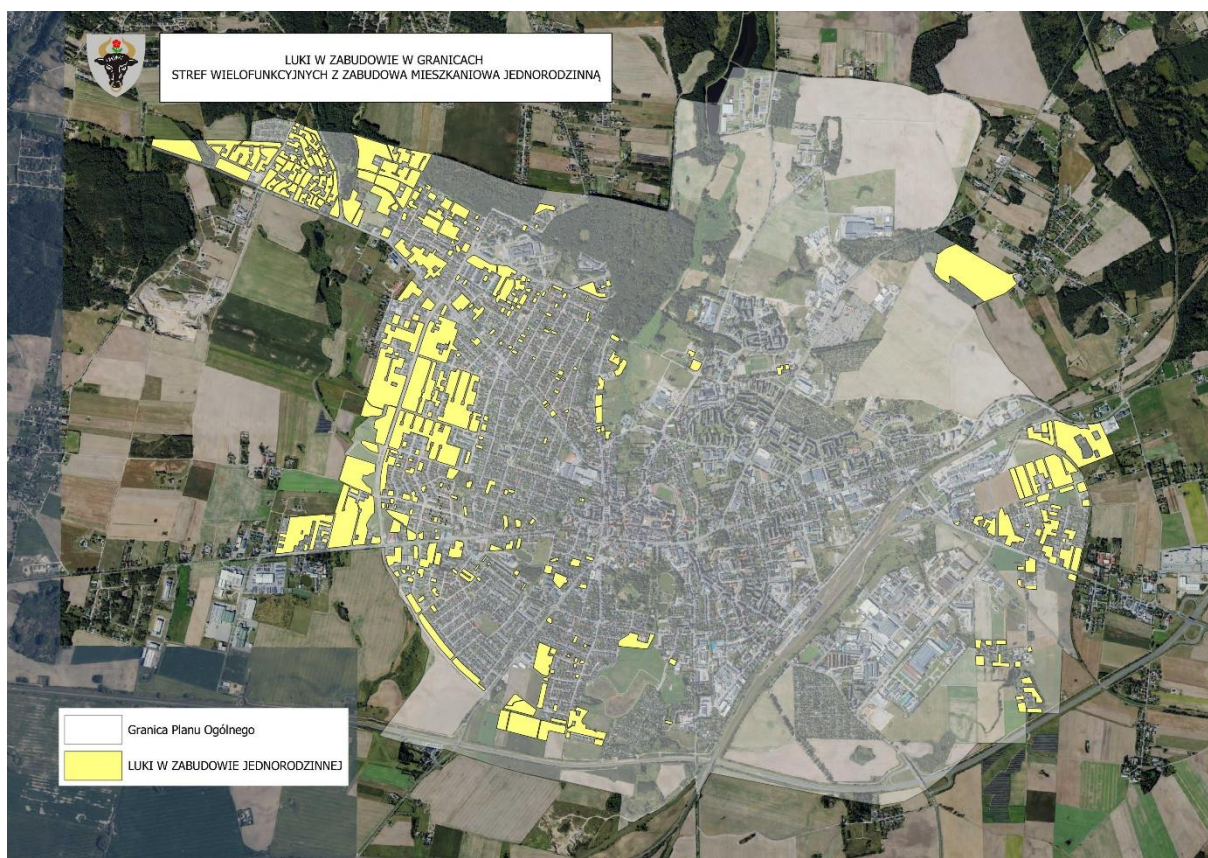


Luki w zabudowie.

Dla poszczególnych stref obliczono powierzchnie terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie. Zestawienie przedstawia tabela poniżej.

 STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

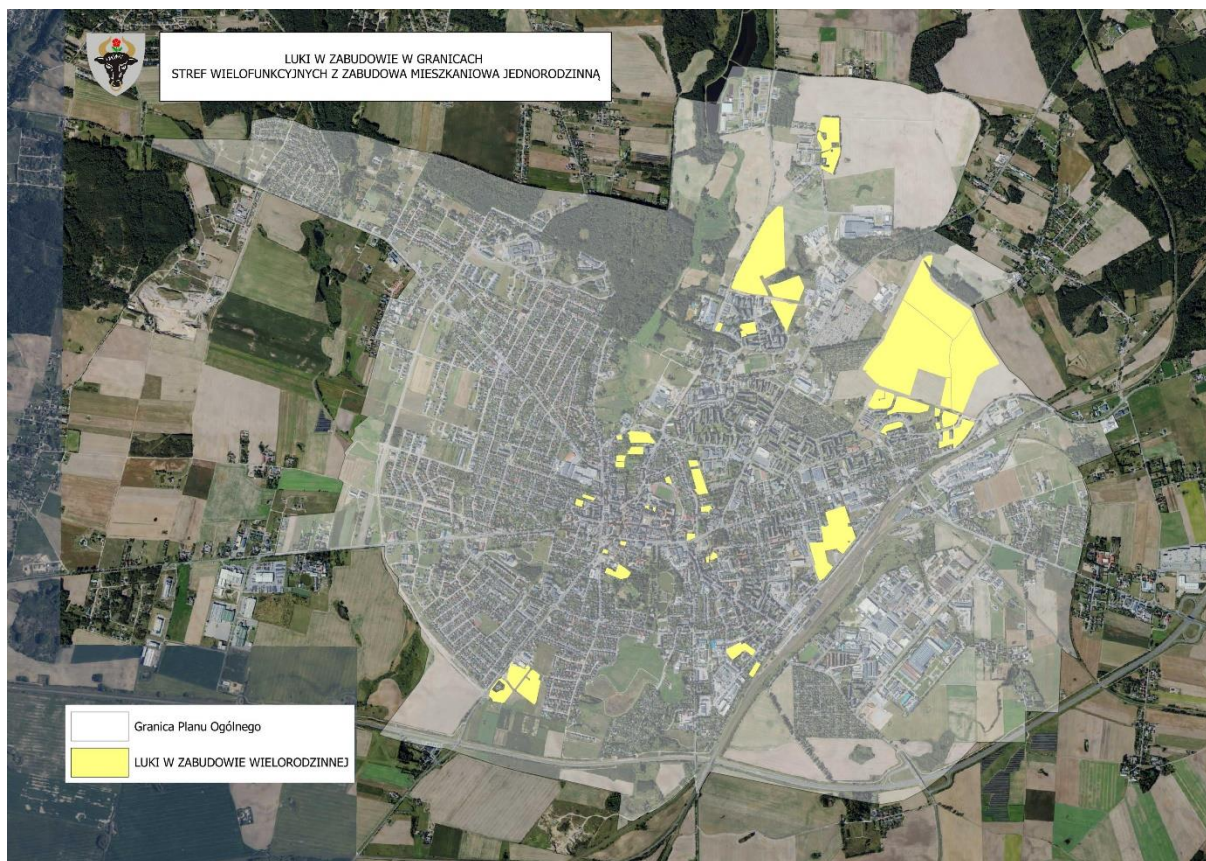
OZNACZENIE STERFY	Powierzchnia strefy (m ²)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m ²)
SJ	6 299 456	2 064 680





STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNA.

OZNACZENIE STERFY	Powierzchnia strefy (m ²)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m ²)
SW	3 189 505	978 290



Współczynnik korelacji

Zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów: § 3. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w [art. 13c ust. 2 pkt 1-3](#) ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.



W celu określania najbardziej zbliżonego do planowanego w strefie sposobu zagospodarowania wprowadzono współczynnik korelacji (W_{kor}), który stanowi współczynnik sumy powierzchni zabudowy, terenów drogowych i infrastruktury do powierzchni strefy. Dane wyjściowe do określenia współczynnika korelacji stanowią powierzchnie stref SJ i SW, powierzchnia budynków w strefach, powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie, powierzchnia terenów drogowych. Powierzchnia stref została pomniejszona o powierzchnie terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie. Powierzchnię zabudowy w strefach i powierzchnie terenów dróg zsumowano. Współczynnik korelacji określa stopień zagospodarowania przestrzennego stref, uwzględniając obszary rzeczywiście użytkowane. Otrzymany współczynnik korelacji odzwierciedla stosunek powierzchni zabudowanej i dróg do efektywnej powierzchni strefy, co pozwala na ocenę intensywności zagospodarowania danego obszaru. Wartość W_{kor} jest obliczana jako stosunek sumy powierzchni zabudowy, terenów drogowych i infrastruktury do całkowitej powierzchni strefy pomniejszonej o powierzchnie luk w zabudowie.

Współczynnik korelacji obliczono wg wzoru:

$$W_{kor} = (P_z + P_d) / (P_s - P_{tn})$$

P_z – Powierzchnia zabudowy w strefach (m^2),

P_d – Powierzchnia terenów drogowych (m^2),

P_s – Powierzchnia strefy (m^2),

P_{tn} – Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m^2).

Uzasadnienie wzoru.

Wzór na współczynnik korelacji przedstawia stosunek powierzchni zabudowy i terenów drogowych do efektywnej powierzchni strefy. Współczynnik korelacji ma na celu ocenę stopnia zagospodarowania strefy w stosunku do przestrzeni dostępnej, uwzględniając jedynie obszary, które są rzeczywiście użytkowane. Wyjaśnienie każdego składnika we wzorze i jego uzasadnienie:

- Licznik: $P_z + P_d$:
 - P_z - powierzchnia zabudowy w strefie – powierzchnia zabudowy obejmuje wszystkie rodzaje zabudowy (mieszkalne, usługowe, gastronomiczne, zabudowa towarzysząca), co odpowiada przestrzeni, która jest intensywnie użytkowana i zabudowana.
 - P_d - powierzchnia terenów drogowych – tereny drogowe to niezbędna część każdej zagospodarowanej strefy, umożliwiającą komunikację i dostęp do zabudowy.
- Mianownik: $P_s - P_{tn}$:
 - P_s - powierzchnia strefy – powierzchnia całkowita danej strefy stanowi podstawę do oceny zagospodarowania przestrzeni, ponieważ jest to maksymalna powierzchnia, jaka jest dostępna w analizowanym obszarze.
 - P_{tn} - powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – powierzchnie niezabudowane, (np. nieużytki lub tereny przewidziane do późniejszego



zagospodarowania), które są obecnie niewykorzystane lub pełnią rolę terenów otwartych, „luki” w zabudowie. Odjęcie powierzchni niezabudowanej P_{tn} , od powierzchni strefy P_s , pozwala na wyznaczenie rzeczywistej powierzchni użytkowej strefy.

Wartość współczynnika korelacji pozwala określić, w jakim stopień zagospodarowania stref a tym samym odwzorowuje w sposób najbardziej zbliżony sposób zagospodarowania i zabudowy stref. Im wyższa wartość współczynnika, tym większy stopień wykorzystania przestrzeni pod zabudowę i infrastrukturę drogową. Współczynnik korelacji (urbanizacji) umożliwia analizę struktury przestrzennej i planowanie przyszłego zagospodarowania obszarów.

Obliczenia.

1	2	3	4	5	6	7
OZNACZENIE STREFY	Powierzchnia strefy (m ²)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (m ²)	2 – 3	Powierzchnia zabudowy w strefach (m ²)	Powierzchnia terenów drogowych (m ²)	5 + 6
	P_s	P_{tn}		P_z	P_d	
SJ	6299456	2064680	4234776	545657	725057	1270714
SW	3189505	978290	2211215	425795	348309	774104

Dla strefy SJ:	Dla strefy SW:
$W_{kor} = 1270714 / 4234776$	$W_{kor} = 774104 / 2211215$
$W_{kor} = 0,30$	$W_{kor} = 0,35$



Obliczenie chłonności dla stref SJ i SW.

Chłonność terenów obliczono na podstawie wzoru: $Ch = I * W_{kor} * P_{st}$ - gdzie:

- Ch – chłonność,
- I – średnia intensywności zabudowy wszystkich stref,
- W_{kor} – współczynnik korelacji,
- P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie.

✚ STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ.

Oznaczenie strefy	Średnia intensywność zabudowy	Współczynnik korelacji	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie	Chłonność
	I	W_{kor}	P_{st}	Ch
Suma	1	0,3	2 064 680	619 404

✚ STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ.

Oznaczenie strefy	Maksymalna intensywność określona w strefie	Współczynnik korelacji	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie	Chłonność
	I	W_{kor}	P_{st}	Ch
Suma	2,9	0,35	978 290	992 964

Chłonność terenów: $619\,404 + 992\,964 = 1\,612\,368\text{ m}^2 \approx \underline{161\text{ ha}}$

Streszczenie obliczeń.

1. KROK PIERWSZY: Przeliczenie zapotrzebowania na powierzchnię mieszkaniową.

W Chojnicach istnieje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, która zaspokoi potrzeby 9 094 osób.

Przyjmując, że na jednego mieszkańca przypada 40 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania zapotrzebowanie na powierzchnie mieszkalną wynosi $9\,094\text{ osób} * 40\text{ m}^2 = 363\,760\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej mieszkań.

2. KROK DRUGI: Określenie minimalnego i maksymalnego zapotrzebowania.

Zgodnie z art. 13d. ust 2 W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie wynosi $363\,760\text{ m}^2$



$$363\,760\text{ m}^2 * 70\% = 254\,632\text{ m}^2$$

$$363\,760\text{ m}^2 * 130\% = 472\,888\text{ m}^2$$

3. KROK TRZECI: Określenie proporcji zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta.

Stosunek powierzchni terenów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej wynosi w mieście Chojnice:

- ❖ Zabudowa jednorodzinna – 67%,
- ❖ Zabudowa wielorodzinna – 33%.

4. KROK CZWARTY: Określenie zapotrzebowania z podziałem na rodzaj zabudowy.

Uwzględniając proporcję zabudowy zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe przedstawia się następująco:

ZABUDOWA JEDNORODZINNA	ZABUDOWA WIELORODZINNA
$472\,888\text{ m}^2 * 67\% = 316\,835\text{ m}^2$	$472\,888\text{ m}^2 * 33\% = 156\,053\text{ m}^2$
$316\,835\text{ m}^2 / 0,30$ (współczynnik korelacji) = $1\,056\,116\text{ m}^2 \approx 105\text{ ha}$	$156\,053\text{ m}^2 / 0,35$ (współczynnik korelacji) = $445\,865\text{ m}^2 \approx 44\text{ ha}$
SUMA: 105 + 44 = 149 ha	

5. KROK PIĄTY: Porównanie zapotrzebowanie i chłonności.

ZAPOTRZEBOWANIE	CHŁONNOŚĆ
149 ha	161 ha

6. KROK SZÓSTY: Podsumowanie.

łącznie Chojnice potrzebują 149 ha terenów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe.

Suma chłonności terenów przeznaczonych na funkcję mieszkaniową, wynosi 1 612 368 m², czyli około 161 ha. Oznacza to, że dostępne tereny mieszkaniowe w Chojnicach przekraczają maksymalny wymagany poziom chłonności wynoszący 130% zapotrzebowania na nowe mieszkania. W związku z tym, nie ma potrzeby wyznaczania nowych obszarów dla zabudowy mieszkaniowej w gminie.

Analiza zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe w mieście Chojnice ukazuje przykład przemyślanej, zrównoważonej polityki przestrzennej. Przeprowadzone obliczenia wskazują, że miasto w pełni odpowiada na rosnące potrzeby mieszkaniowe, dążąc do zapewnienia mieszkań dla prognozowanych 9 094 osób. Przy założeniu powierzchni użytkowej wynoszącej średnio 40 m² na osobę, oszacowano całkowite zapotrzebowanie na mieszkania w wysokości 363 760 m² powierzchni użytkowej. Stosując się do wytycznych art. 13d ust. 2, określono minimalną oraz maksymalną wartość



zapotrzebowania. Wyniki pokazują, że wymagana przestrzeń użytkowa na mieszkania powinna wynosić od 254 632 m² (70% zapotrzebowania) do 472 888 m² (130% zapotrzebowania).

Uwzględniając specyfikę przestrzenną Chojnic, struktura zabudowy mieszkaniowej w gminie została podzielona na 67% zabudowy jednorodzinnej oraz 33% wielorodzinnej. Te proporcje odzwierciedlają istniejący charakter osiedli mieszkaniowych i preferencje lokalnych mieszkańców, zapewniając jednocześnie różnorodność przestrzenną i wygodę mieszkaniową. Uwzględniając proporcje pomiędzy zabudowa, wykazano zapotrzebowanie na 316 835 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie jednorodzinnej oraz 156 053 m² powierzchni użytkowej mieszkań w zabudowie wielorodzinnej. Uwzględniając obliczony dla zabudowy współczynnik korelacji który wynosi dla zabudowy jednorodzinnej 0,30 oraz dla zabudowy wielorodzinnej 0,35, powierzchnia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinna winna wynosić 105 ha natomiast powierzchnia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinna winna wynosić 44 ha, co daje sumarycznie 149 ha. Przeanalizowana chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę wynosi 161 ha, co przewyższa maksymalne zapotrzebowanie wynoszące 149 ha zapotrzebowania. Nadwyżka w postaci 12 ha terenów daje pewność, że gmina nie musi wyznaczać nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową.

Zastosowane przez władze Chojnic podejście do planowania przestrzennego zasługuje na szczególne uznanie. Dzięki konsekwentnej analizie, gmina jest przygotowana na rozwój demograficzny, uwzględniając jednocześnie aspekty zrównoważonego zagospodarowania terenu. Władze gminy wykazują się odpowiedzialnością i dalekowzrocznością, dbając o harmonijny rozwój przestrzenny, który jednocześnie odpowiada przepisom prawa i wspiera stabilność lokalnej społeczności. Takie działania sprzyjają zrównoważonemu wzrostowi, poprawiają jakość życia mieszkańców oraz przyczyniają się do ochrony terenów zielonych i ograniczają nadmierne rozpraszanie zabudowy.



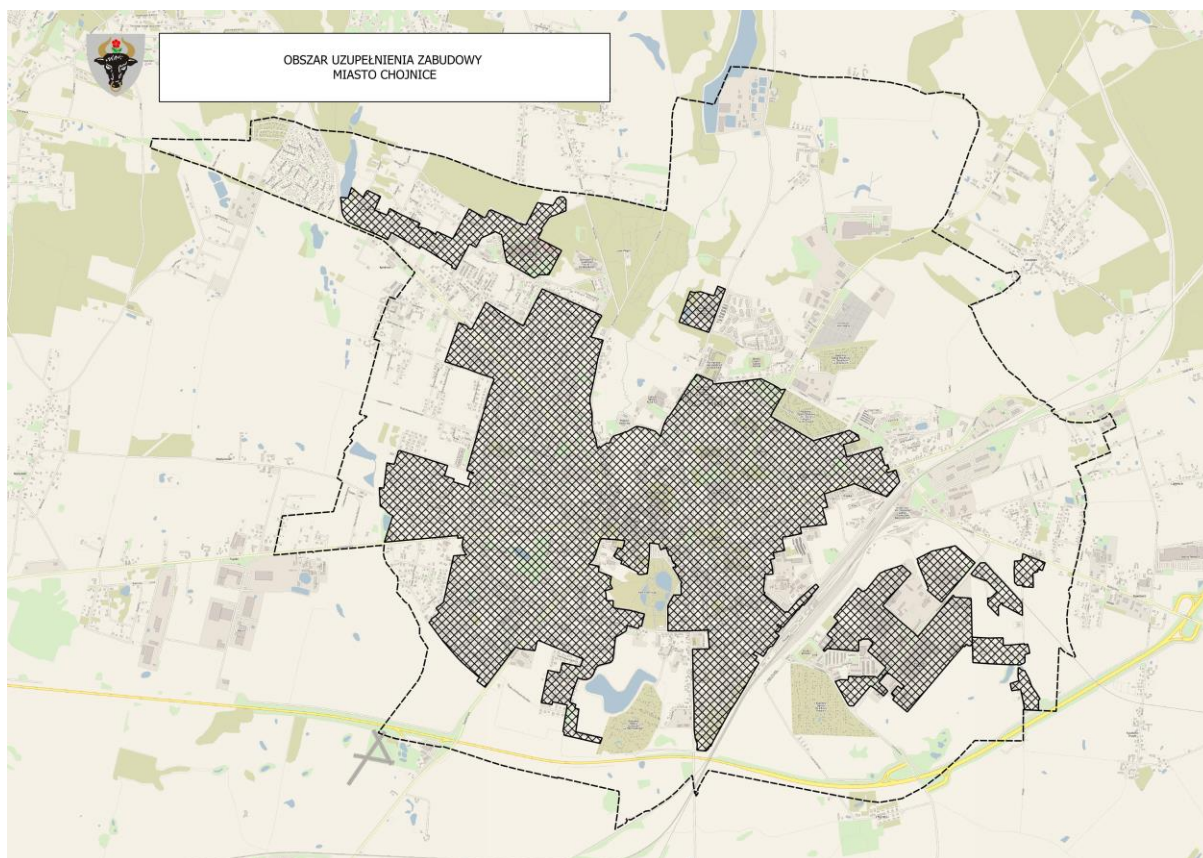
Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

Obszar uzupełnienia zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach miasta Chojnice wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 13d ust 1, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W wyznaczonych strefach oblicza się chłonność terenów. Zatem w celu prawidłowego określenia granic stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Jednocześnie w zawiązku z art. 13a ust 5 pkt 2) obszar uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. W związku z art. 61 ust. 1 pkt 1a wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe w przypadku gdy teren położony jest na obszarze uzupełnienia zabudowy. Obszary uzupełnienia zabudowy miasta Chojnice zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wobec czego w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W mieście wyznaczono 9 obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni około 625 ha.

Oznaczenie	Powierzchnia (m ²)
1OUZ	349979,3
2OUZ	5092361,9
3OUZ	28297,5
4OUZ	60830,3
5OUZ	485884,6
6OUZ	47693,3
7OUZ	89775,4
8OUZ	58326,3
9OUZ	31128,8
SUMA	6 244 277,3



Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 2 pkt 23 poprzez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zatem obszar zabudowy śródmiejskiej powinien obejmować zgrupowanie intensywnej zabudowy w obszarze miasta. Obszar zabudowy śródmiejskiej miasta Chojnice obejmuje zabudowę śródmieścia dla której wyznaczono strefy planistyczne wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, zieleni i rekreacji i cmentarzy. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z głównymi współczynnikami o wysokiej intensywności zabudowy przedstawia tabela poniżej.

Oznaczenie strefy	Intensywność zabudowy	Maksymalny udział zabudowy	Wysokość	Powierzchnia biologicznie czynna	Powierzchnia strefy (m ²)
12SW	3,0	50	25	30	46703,0
13SW	3,0	70	17	30	47015,0
15SW	2,0	50	15	30	55900,0
19SW	2,0	50	15	30	14435,0
20SW	2,0	50	18	30	20682,0
21SW	1,5	50	15	30	99611,0
22SW	3,0	60	20	30	138756,0
23SW	3,0	60	20	30	43757,0
24SW	3,0	60	20	30	10950,0



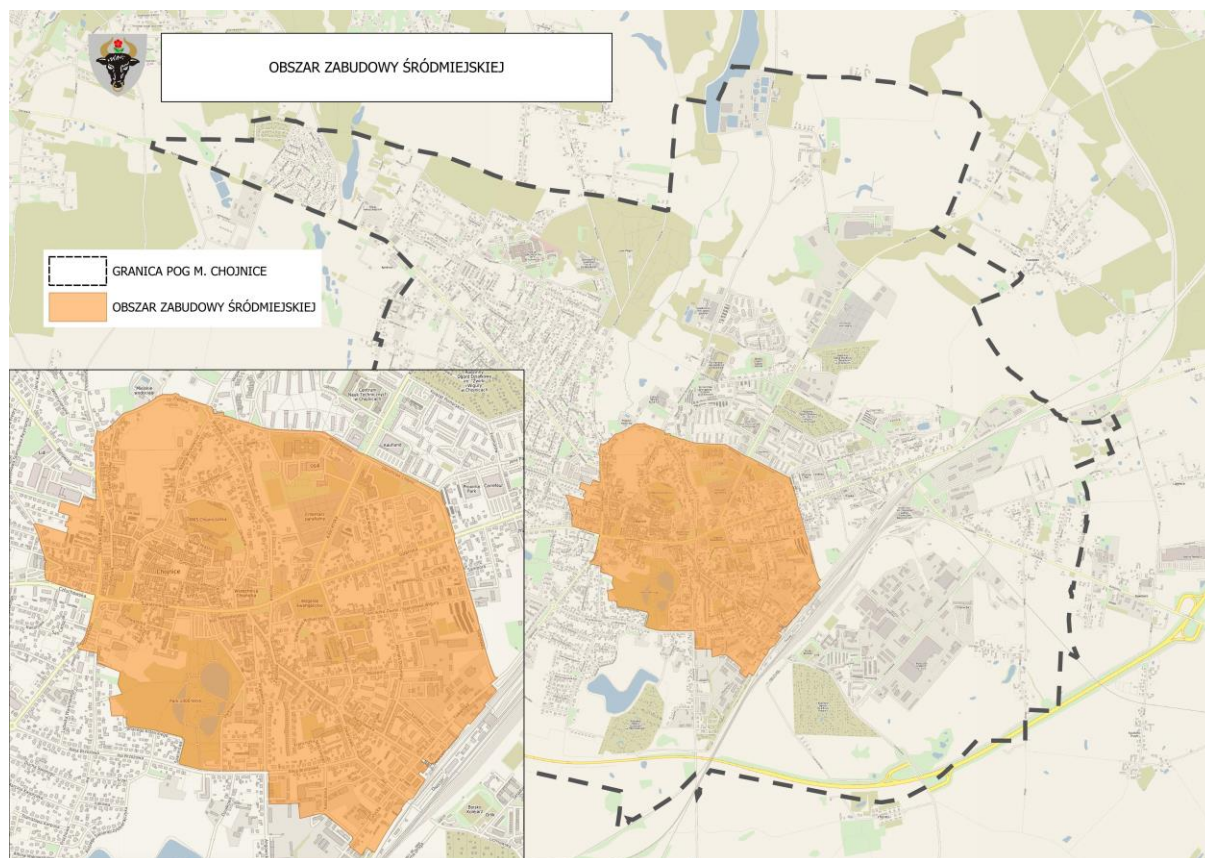
25SW	3,0	60	20	30	263837,0
26SW	3,0	60	20	30	82762,0
27SW	3,0	60	20	30	80367,0
28SW	3,0	60	20	30	76536,0
29SW	3,0	60	20	30	98924,0
30SW	3,0	60	20	30	4387,0
31SW	3,0	60	20	30	65295,0
32SW	3,0	60	20	30	30576,0
33SW	3,0	60	20	30	74821,0
34SW	3,0	60	20	30	21877,0
35SW	3,0	60	20	30	28868,0
36SW	3,0	60	20	30	7809,0
37SW	3,0	60	20	30	16910,0
SUMA					1330778,0

Jak przedstawia tabela maksymalny udział powierzchni zabudowy w strefach wielorodzinnych wchodzących w skład obszaru zabudowy śródmiejskiej kształtuje się następująco, w jednej strefie do 70% , dla 5 stref na poziomie 50%, natomiast dla 16 stref na poziomie 60%. Współczynnik intensywność zabudowy w stratach określony został na poziomie 2-3.

Wyznaczenie obszaru śródmieścia dla miasta Chojnice ma kluczowa rolę w dalszym rozwoju jednostki miejskiej. Śródmieście pełni rolę centralną w strukturze miasta, będąc najstarszym i najważniejszym obszarem z punktu widzenia administracyjnego, handlowego, kulturalnego i komunikacyjnego. Obszar śródmieścia zawiera cenne zabytki, historyczne układy urbanistyczne oraz charakterystyczne budynki. Wyznaczenie śródmieścia pozwoli na precyzyjne określenie stref ochrony konserwatorskiej oraz zasad zabudowy, co umożliwi ochronę dziedzictwa kulturowego. Śródmieście jest obszarem o największym natężeniu ruchu, co wymaga szczegółowego planowania infrastruktury transportowej, parkingowej, a także systemów komunikacji publicznej.

Śródmieście miasta Chojnice, skupia różnorodne funkcje miasta - mieszkalne, usługowe, administracyjne, rozrywkowe. Zrównoważone planowanie tego obszaru pozwala na harmonijne połączenie tych funkcji, zapewniając odpowiednie warunki do ich współistnienia i synergii. Śródmieście stanowi wizytówkę miasta i jest kluczowe dla jego tożsamości. Zrównoważone planowanie w obrębie śródmieścia umożliwi kształtowanie wizerunku miasta, promowanie atrakcyjności turystycznej i gospodarczej.

Wszystkie te aspekty pokazują, że wyznaczenie obszaru śródmieścia jest kluczowe dla zrównoważonego rozwoju miasta, ochrony jego dziedzictwa oraz poprawy jakości życia jego mieszkańców.



Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór wytycznych i zasad określających sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Obejmują one gminny katalog stref planistycznych, który klasyfikuje różne obszary gminy pod kątem ich przeznaczenia.

Zgodnie z ustawą opizp w wyniku klasyfikacji wyznacza się strefy planistyczne. W strefach planistycznych określa się współczynniki zabudowy: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie stref oraz obligatoryjne i dopuszczalne dla stref współczynniki zabudowy.



Lp.	Nazwa strefy	Maksymalna nadziemna intensywności zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	●	●	●	● (30%)
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	●	●	●	● (30%)
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	●	●	●	● (30%)
4	strefa usługowa	●	●	●	● (30%)
5	strefa handlu wielkopowierzchniowego	●	●	●	● (30%)
6	strefa gospodarcza	●	●	●	● (20%)
7	strefa produkcji rolniczej	●	●	●	● (30%)
8	strefa infrastrukturalna	○	○	○	● (20%)
9	strefa zieleni i rekreacji	○	○	○	● (50%)
10	strefa cmentarzy	○	○	○	● (30%)
11	strefa górnictwa	○	○	○	○
12	strefa otwarta	○	○	○	○
13	strefa komunikacyjna	○	○	○	○

Oznaczenia:

- – obligatoryjnie ustala się dla strefy,
- (%) – obligatoryjnie ustala się dla strefy nie mniej niż,
- – dopuszcza się ustalenie dla strefy.

Ponadto, standardy urbanistyczne mogą także uwzględniać gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej, co oznacza, że określają minimalne wymagania dotyczące dostępności usług publicznych, takich jak szkoły, przychodnie, tereny zielone, place zabaw i inne obiekty użyteczności publicznej. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są nie obligatoryjne, dla miasta Chojnice nie ustala się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Gminne standardy urbanistyczne Miasta Chojnice.

Miasto Chojnice w granicach administracyjnych podzielone zostało na 225 stref planistycznych. Poniżej przedstawiono zestawienie stref planistycznych wyznaczonych dla miasta Chojnice.

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol strefy SW – 37 stref,
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol strefy SJ – 41 stref,
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol strefy SZ – 0 stref,
- 4) strefa usługowa – symbol strefy SU – 33 strefy,
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego – symbol strefy SH – 4 strefy,
- 6) strefa gospodarcza – symbol strefy SP – 22 strefy,



- 7) strefa produkcji rolniczej – symbol strefy SR – 0 stref,
- 8) strefa infrastrukturalna – symbol strefy SI – 5 stref,
- 9) strefa zieleni i rekreacji – symbol strefy SN – 13 stref,
- 10) strefa cmentarzy – symbol strefy SC – 2 strefy,
- 11) strefa górnictwa – symbol strefy SG – 1 strefa,
- 12) strefa otwarta – symbol strefy SO – 23 strefy,
- 13) strefa komunikacyjna – symbol strefy SK – 44 strefy.

Strefy planistyczne.

Oznaczenia przyjęte w tabeli:

M_i – maksymalna intensywność zabudowy,

M_{pz} – maksymalny udział powierzchni zabudowy,

M_{wz} – maksymalna wysokość zabudowy,

M_{bc} – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną.

W mieście wyznaczono 37 stref przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące wyłącznie istniejące budynki mieszkalne, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę wielorodzinną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Strefy są zlokalizowane wyłącznie w ramach funkcjonującej zabudowy wielorodzinnej na obszarze uzupełnienia zabudowy. W ramach wydzielonych stref zabudowy wielorodzinnej SW, nie wskazano nowych terenów. W strefach położonych na obszarze zabudowy śródmiejskiej, w profilu dodatkowym, dopuszczono możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej, z uwagi na istniejącą już w tych rejonach zabudowę jednorodziną. Strefy zdominowane są przez zabudowę wielorodzinną, dostrzegają się konieczność utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SW i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M_i	M_{pz}	M_{wz}	M_{bc}
1SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	4	40	25	30
2SW		3	50	18	20
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	18	20
4SW		3	40	16	20
5SW		2	40	10	30
6SW		4	50	18	30
7SW		1,5	30	12	30
8SW		3	70	17	30
9SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	5	70	25	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	60	16	30
11SW		2	40	17	30
12SW	teren handlu wielkopowierzchniowego	3	50	25	30
13SW		3	70	17	30
14SW		3	50	17	30



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _{li}	M _{pz}	M _{wz}	M _{lbc}
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	15	30
16SW		3	40	20	40
17SW		3	40	20	40
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	40	20	40
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	15	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	18	30
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	15	30
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
30SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
31SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
32SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
36SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30
37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	60	20	30

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną



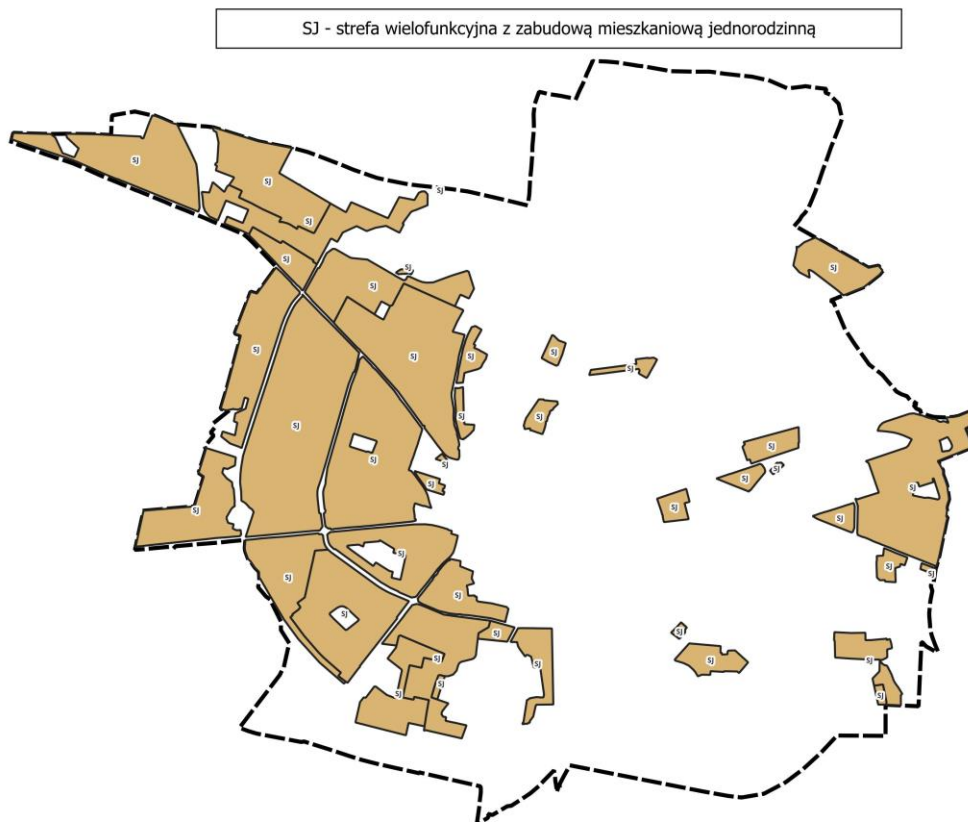


Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W mieście wyznaczono 40 stref przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące wyłącznie istniejące budynki mieszkalne, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę jednorodzinną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Strefy są zlokalizowane wyłącznie w ramach funkcjonującej zabudowy jednorodzinnej na obszarze uzupełnienia zabudowy. W ramach wydzielonych stref zabudowy Jednorodzinnej SJ, nie wskazano nowych terenów.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SJ i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Mi	Mpz	Mwz	MIbc
1SJ		2	40	10	30
2SJ		0,7	30	12	30
3SJ		1	30	10	30
4SJ		1	30	10	30
5SJ	teren wód	1	30	10	30
6SJ	teren wód	1	30	10	30
7SJ	teren wód	1	30	10	30
8SJ		1,5	40	10	30
9SJ		0,9	50	12	40
10SJ		0,9	40	10	50
11SJ		0,9	40	10	50
12SJ		0,9	30	10	50
13SJ		0,9	30	10	50
41SJ		0,9	50	12	30
14SJ		1	40	10	40
15SJ		1	50	12	30
16SJ		1	50	12	30
17SJ		1	20	9	30
18SJ		1	50	12	30
19SJ		1	40	10	30
20SJ		1	50	8	30
21SJ		1	40	10	30
22SJ		1,2	50	12	30
23SJ		1	50	12	30
24SJ	teren wód	1	40	12	30
25SJ		2	70	12	30
26SJ	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	40
27SJ	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	40
28SJ		0,9	50	12	40
29SJ		0,9	50	12	40
30SJ		0,9	50	12	40
31SJ		0,9	50	12	40
32SJ		0,9	50	12	40
33SJ		0,9	50	12	40
34SJ		0,9	50	12	40
35SJ		0,9	50	12	40
36SJ		0,9	50	12	40
37SJ		1	50	12	30
38SJ		1	50	12	30
39SJ		1	50	12	30
40SJ		0,9	30	10	30



Strefa usługowa

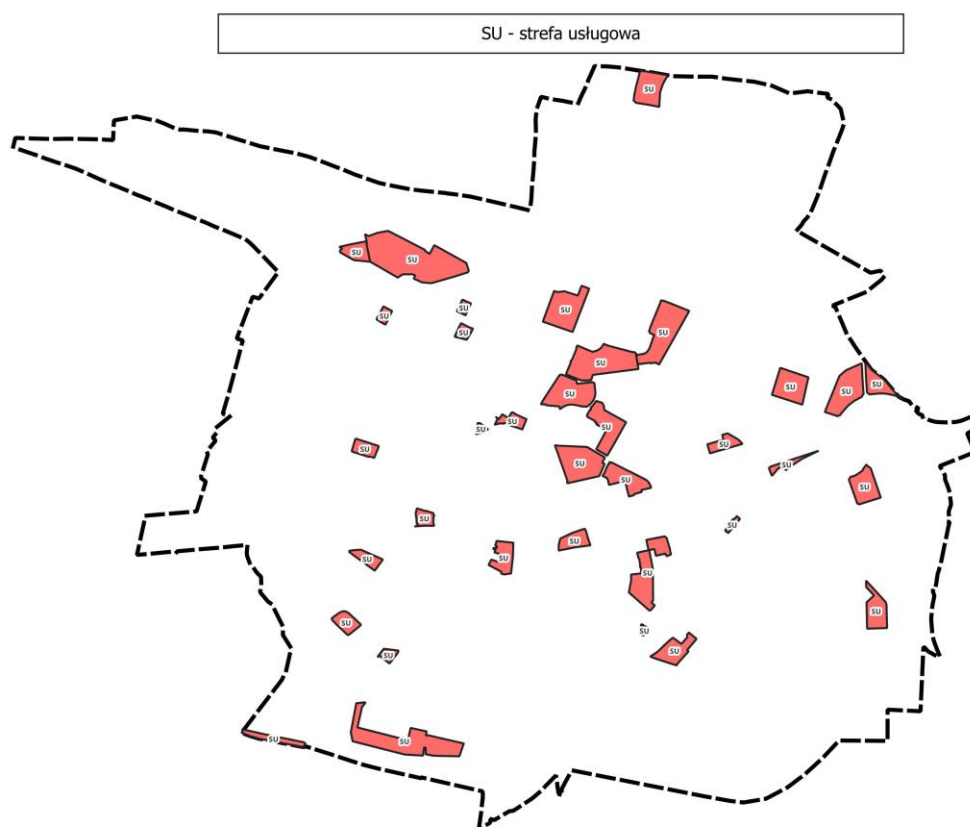
W mieście wyznaczono 32 strefy przeznaczonych na zabudowę usługową. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące wyłącznie istniejące budynki usługowe, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę usługową w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W ramach wydzielonych stref zabudowy usługowej SU, nie wskazano nowych terenów.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SU i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	2	50	12	30
2SU		2	50	12	30
3SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	30	6	50
4SU	teren składów i magazynów	2	40	12	30
5SU	teren składów i magazynów	4	80	20	30
6SU	teren składów i magazynów	1,5	50	20	30
7SU		1	50	10	30
8SU		5	50	23	30
9SU		2	50	15	30
10SU	teren elektrowni słonecznej	0	0	0	30
33SU		2	50	10	30
12SU		2	70	12	30
13SU		1	30	12	30
14SU		1	70	12	30
15SU		1,5	50	12	40
16SU		1	50	12	30
11SU		1,5	50	10	30
17SU		1	50	12	30
18SU		1	40	12	30



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
19SU		1	50	12	30
20SU		1	50	12	30
21SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1	40	10	30
22SU		3	50	12	30
23SU	teren składów i magazynów	1,5	40	12	30
24SU		1,5	50	15	30
25SU		2	50	22	30
26SU		2	50	10	30
27SU		3,5	60	20	30
28SU		1,5	50	15	30
29SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	30
30SU		1,5	50	14	30
31SU		2	50	20	40
32SU		2	60	20	30



Strefa handlu wielkopowierzchniowego

W mieście wyznaczono 4 strefy przeznaczone na zabudowę handlu wielkopowierzchniowego. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące wyłącznie istniejące budynki handlu wielkopowierzchniowego, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę usługową w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W ramach wydzielonych stref zabudowy usługowej SH, nie wskazano nowych terenów.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SU i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SH	Teren usług	1	40	10	30
2SH	Teren usług	2	50	15	30
3SH	Teren usług	2	85	12	30
4SH		1	50	10	30

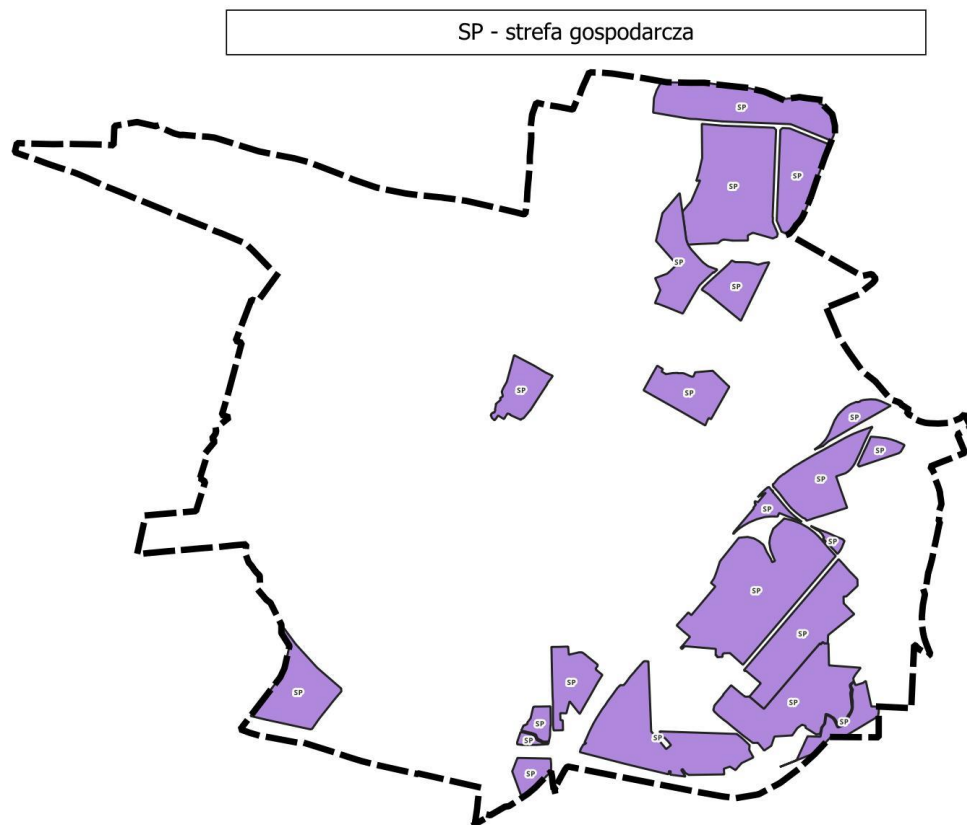


Strefa gospodarcza

W mieście wyznaczono 22 strefy przeznaczone na zabudowę produkcyjną. Są to obszary o zróżnicowanej gęstości zabudowy, obejmujące wyłącznie istniejące budynki produkcyjne, jak i tereny przewidziane pod przyszłą zabudowę produkcyjną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W ramach wydzielonych stref gospodarczych SP, nie wskazano nowych terenów.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SP i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SP	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	30	20
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	31	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	25	80	20	20
6SP	teren usług	2	50	20	20
7SP	teren usług	2	60	15	20
8SP	teren usług	2	50	15	20
9SP	teren usług	2,5	50	16	20
10SP	teren usług	2	50	15	30
11SP	teren usług	2	40	15	30
12SP		2	50	10	30
13SP		2	50	10	30
14SP	teren usług	2	50	15	30
15SP		2	60	18	30
16SP		2	70	20	30
17SP		2	70	20	30
18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	30
19SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	30
20SP		1	50	12	40
21SP		1	50	12	40
22SP		1,5	50	15	30

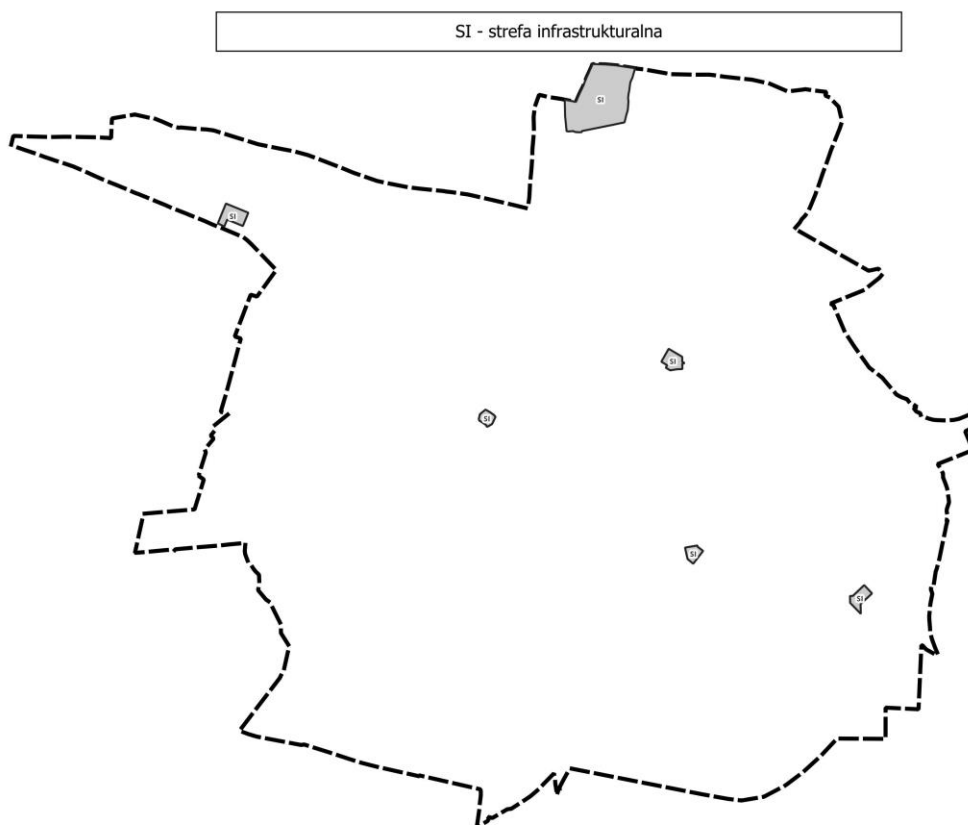


Strefa infrastrukturalna

W mieście wyznaczono 6 stref przeznaczonych na infrastrukturę techniczną, co stanowi ważny element struktury urbanistycznej miasta. Obszary te cechują się zróżnicowaną gęstością zabudowy i obejmują jedynie istniejące tereny, na których znajdują się kluczowe obiekty infrastruktury technicznej, takie jak instalacje energetyczne, kanalizacyjne związane z utrzymaniem funkcjonowania miasta. W ramach wydzielonych stref infrastruktury technicznej SI, nie wskazano nowych terenów. Nowe tereny infrastrukturalne wyznaczanej będą na poziomie planów miejscowych w oparciu o profil funkcjonalny umożliwiający logizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Poniższa tabela stanowi zestawienie stref SP i standardów urbanistycznych przyjętych dla stref. Przyjęte standardy wynikają z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SI					20
2SI					20
3SI					20
4SI					20
5SI					20
6SI					20



Strefa zieleni i rekreacji

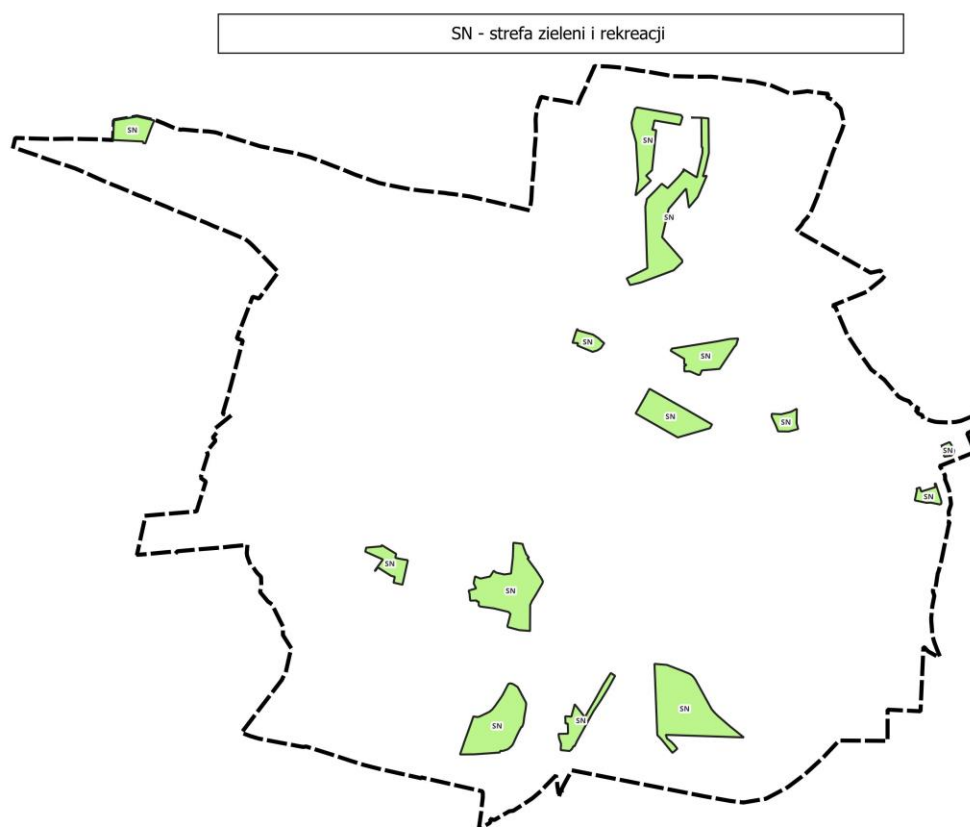
W mieście wyznaczono 14 stref, które zostały przeznaczone na zieleni urządzonej, co ma na celu poprawę jakości przestrzeni miejskiej oraz stworzenie atrakcyjnych miejsc do rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. W skład tych stref wchodzi różnorodny teren zielony, takie jak istniejące parki, skwery, ogrody działkowe, a także obszary przeznaczone na sport i rekreację. Każda z tych przestrzeni ma swoje specyficzne funkcje i pełni istotną rolę w strukturze urbanistycznej miasta, wpływając na estetykę i komfort życia jego mieszkańców.

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie stref SN, które określają zasady zagospodarowania oraz przeznaczenie tych terenów. Wskazano również standardy urbanistyczne, jakie zostały przyjęte dla poszczególnych stref. Standardy te nie są przypadkowe – wynikają one z istniejącego już zagospodarowania terenów oraz ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Plany te regulują kwestie takie jak maksymalna dopuszczalna zabudowa, ochrona zieleni, czy zasady dotyczące infrastruktury rekreacyjnej, a także dążą do harmonijnego rozwoju miasta, z uwzględnieniem potrzeb ekologicznych i społecznych.

Przyjęte standardy urbanistyczne mają na celu nie tylko ochronę istniejących terenów zielonych, ale także ich rozwój i modernizację. Szczególna uwaga zwrócona jest na to, aby te obszary pełniły różnorodne funkcje – zarówno estetyczne, jak i użytkowe, oferując mieszkańcom szerokie możliwości korzystania z zieleni w codziennym życiu.



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SN		1	10	10	30
2SN		1	30	6	50
3SN		1	30	6	50
4SN		1	30	6	50
5SN					50
6SN		1	10	10	50
7SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	1	10	6	70
8SN	Teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	1	10	6	70
9SN	Teren usług sportu i rekreacji	1	30	10	30
10SN	Teren usług sportu i rekreacji				60
11SN					50
12SN	Teren ogrodów działkowych	1	30	6	50
13SN	Teren ogrodów działkowych	0.5	30	6	30
14SN					50



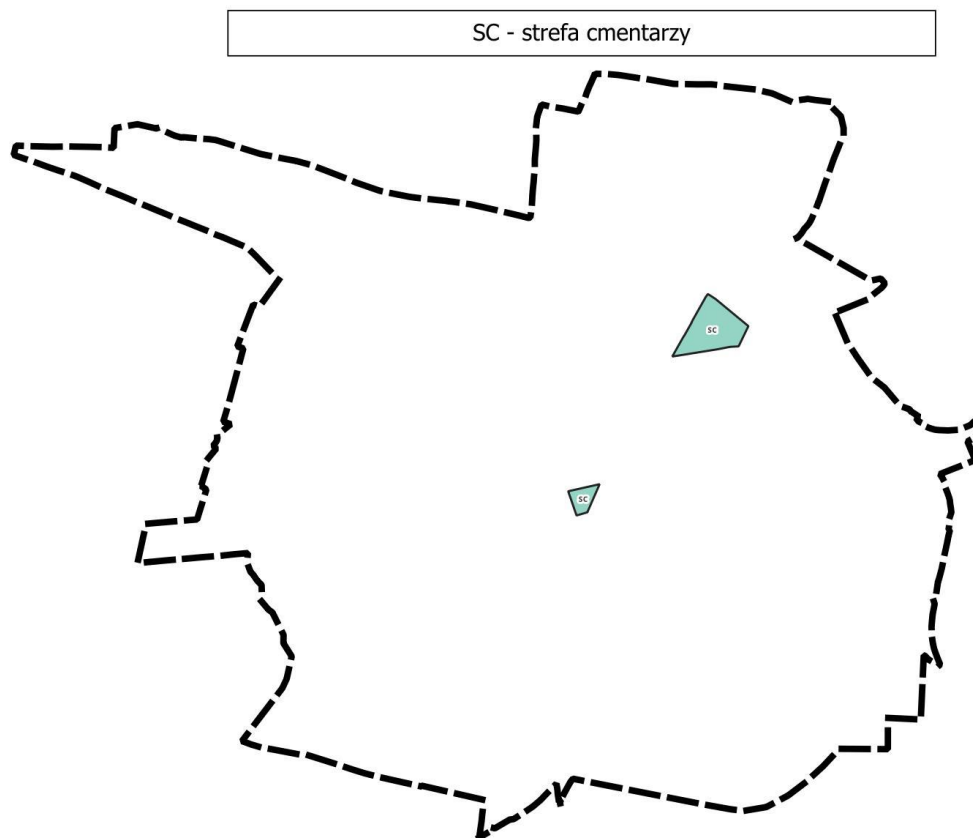
Strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy istniejących obejmuje tereny, na których znajdują się już funkcjonujące cmentarze, stanowiące istotny element struktury przestrzennej miasta. Cmentarze te pełnią zarówno funkcję religijną, jak i kulturową, a ich ochrona jest priorytetem ze względu na historyczne i społeczne znaczenie. W strefie tej nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów pod rozszerzenie cmentarzy, co oznacza, że zachowany zostanie dotychczasowy układ i granice tych obszarów. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają standardy dotyczące zarządzania i utrzymania tych terenów, w tym zasady ochrony zieleni, zabytków oraz infrastruktury towarzyszącej, takiej jak kaplice, domy pogrzebowe czy miejsca pochówku. Dopuszcza się także modernizację istniejących obiektów w ramach koniecznych prac konserwatorskich.



Strefa cmentarzy istniejących odgrywa ważną rolę w zapewnieniu odpowiedniego porządku urbanistycznego oraz w utrzymaniu funkcji społecznych, religijnych i historycznych, jakie spełniają te miejsca w życiu lokalnej społeczności.

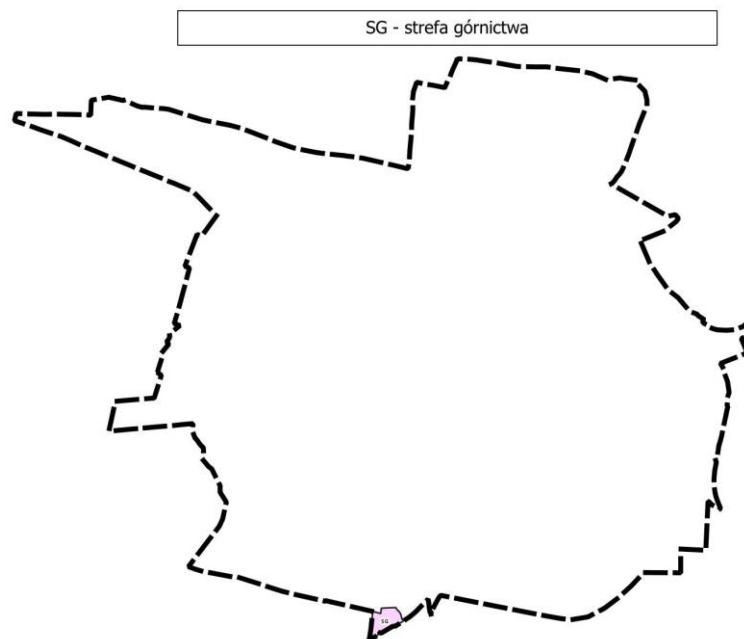
Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SC		1	40	10	30
2SC	Teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	1	40	10	30



Strefa górnictwa

Strefa górnictwa obejmuje tereny, na których prowadzona jest działalność związana z eksploatacją surowców naturalnych. Tereny te mają specyficzne przeznaczenie i charakteryzują się intensywną ingerencją w krajobraz oraz infrastrukturą związaną z wydobyciem i przetwarzaniem surowców. W obrębie strefy górnictwa znajduje się zarówno przestrzeń bezpośredniego wydobycia, jak i zaplecze techniczne, w tym zakłady przetwórcze, hałdy, składowiska czy linie transportowe. W strefie górniczej obowiązują szczególne zasady zagospodarowania przestrzennego, które mają na celu pogodzenie interesów gospodarczych z ochroną środowiska i minimalizowaniem negatywnego wpływu na sąsiednie obszary. Koncesja na wydobycie uwzględnia również konieczność rekultywacji terenów po zakończeniu eksploatacji, co pozwala na ich przekształcenie na inne cele, np. rekreacyjne, rolnicze czy przemysłowe.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _i	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
1SG	Teren zieleni naturalnej				



Strefa otwarta

Strefa otwarta obejmuje tereny o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, ekologicznym i funkcjonalnym, które pozostają niezabudowane i służą ochronie środowiska, rolnictwu, rekreacji oraz infrastrukturze technicznej. Są to obszary przeznaczone do prowadzenia działalności rolniczej, takie jak uprawy roślin czy hodowla zwierząt. Zakaz zabudowy ma na celu zachowanie ich rolniczego charakteru oraz zapobieżenie przekształcaniu tych terenów na cele mieszkalne lub przemysłowe. Utrzymanie tych obszarów w ich obecnym stanie jest kluczowe dla ochrony zasobów przyrodniczych. Strefy obejmują zalesione tereny, które pełnią funkcje ekologiczne, ochronne i rekreacyjne. Lasy są istotnym elementem struktury krajobrazowej, odgrywając rolę w zachowaniu bioróżnorodności, ochronie gleb oraz regulacji klimatu. W strefie tej obowiązuje ochrona przyrody, a zabudowa jest zakazana, aby chronić ekosystemy leśne przed degradacją. Tereny zieleni naturalnej obejmują naturalną roślinność, jak łąki, mokradła czy nieużytki. Tereny te mają dużą wartość ekologiczną, zapewniając siedliska dla dzikiej fauny i flory. Ich ochrona jest kluczowa dla zachowania naturalnych procesów ekologicznych.

Strefa otwarta ma kluczowe znaczenie dla zrównoważonego rozwoju miasta, wspierając ochronę zasobów przyrodniczych, rolnictwa oraz infrastruktury, a jednocześnie zapobiegając nadmiernej urbanizacji i zapewniając tereny wolne od zabudowy.

Oznaczenie	Profil dodatkowy	Mi	Mpz	Mwz	Mlbc
1SO					
2SO					
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
7SO					
8SO					
9SO					
10SO					
11SO					
12SO					
13SO	Teren zieleni urządzonej				
14SO	Teren zieleni urządzonej				
15SO	Teren zieleni urządzonej				



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _I	M _{pz}	M _{wz}	M _{lbc}
16SO					
17SO	Teren elektrowni słonecznej				
18SO	Teren elektrowni wiatrowej				
19SO					
20SO					
21SO	Teren elektrowni słonecznej				
22SO					
23SO					



Strefa komunikacyjna

Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _I	M _{pz}	M _{wz}	M _{lbc}
1SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
2SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
3SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
4SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
5SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
6SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
7SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
8SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód				
9SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
10SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren wód				
11SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
12SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
13SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
14SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
15SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
16SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
17SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				



Oznaczenie	Profil dodatkowy	M _l	M _{pz}	M _{wz}	M _{bc}
18SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
19SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
20SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
21SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
22SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
23SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
24SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
25SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
26SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
27SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
28SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
29SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
30SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
31SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
32SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
33SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
34SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
35SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
36SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
37SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
38SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
39SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
40SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
41SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
42SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
43SK	Teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				
44SK	Teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni urządzonej				





Polityka przestrzenną gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Strategia Rozwoju Miasta Chojnice do roku 2030 przyjęta uchwałą Nr XLVI/592/22 Rady Miejskiej W Chojnicach z dnia 21 Listopada 2022 r., określa model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dla polityki przestrzennej miasta.

Zgodnie ze strategią kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych w Chojnicach przedstawiono na rycinie 7.1. Ich zgeneralizowany obraz jest rezultatem prac diagnostycznych oraz dotychczasowych ustaleń i kierunków polityki przestrzennej miasta Chojnice. W opracowaniu kierunków zmian funkcjonalno-przestrzennych wykorzystano w dużym stopniu z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – jest to konsekwencja pozytywnej zasady kontynuacji, obowiązującej w praktyce planistycznej.

Za strategią:

Najważniejsze ustalenia związane z polityką przestrzenną i kierunkami zmian funkcjonalno-przestrzennych opisano w kilku punktach.

- **W modelu wprowadzono podział na 7 podstawowych funkcji**, tj.: mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową jednorodziną i przemysłową, mieszkaniową jednorodziną i usługową, mieszkaniową wielorodzinną i usługową, przemysłową, tereny komunikacyjne oraz zieleni.
- **Funkcję (lub funkcje) terenu wprowadzoną na danym obszarze należy traktować jako dominującą (dominujące), a nie jedyną (jedyne)** – model struktury funkcjonalno-przestrzennej ma charakter ogólny i w zgeneralizowanej formie pokazuje kierunki rozwoju przestrzennego. Oznacza to, że zachodzą rzecz jasna sytuacje, w których np. na terenach mieszkaniowych pojawi się funkcja usługowa, a na terenach zieleni – funkcja mieszkaniowa. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej pokazuje bowiem tylko ogólne, dominujące kierunki zmian, a nie ich szczegółowy opis – te są przedmiotem obowiązujących obecnie dokumentów polityki przestrzennej (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
- Funkcję **mieszkaniową jednorodziną (1MN, 2MN, MN/P, 1MN/U)** przypisano przede wszystkim terenom na obrzeżach miasta. Funkcja ta wyraźnie dominuje w zachodniej części miasta, w mniejszym stopniu występuje po stronie wschodniej. Relatywnie duża ilość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej to swoista specyfika Chojnic – potwierdziły to badania ilościowe opisane w raporcie diagnostycznym. Ma to swoje dobre i złe strony. Dobrą jest mniejsza skala odpływu mieszkańców do gminy wiejskiej – jest możliwość budowy domu w granicach administracyjnych miasta. Z drugiej strony wiemy, że koszty budowy infrastruktury technicznej uzbrajającej tereny mieszkaniowe w zabudowie wolnostojącej są bardzo wysokie i przekraczają znacznie dochody jakie miasto uzyskuje choćby ze sprzedaży działek pod tą zabudowę (np. tzw. Osiedle Trapezowe). Problemem jest także funkcjonowanie zabudowy jednorodzinnej w kontekście jakości powietrza – obok zasobów mieszkaniowych w Śródmieściu, tego typu zabudowa w największym stopniu przyczynia się do tzw. niskiej emisji. Inną rekomendacją szczegółową w zakresie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jest



ograniczenie jej rozpraszania, tzn. lokalizowania poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej (choć ryzyko braku realizacji tego postulatu jest niewielkie ze względu na ograniczoną powierzchnię terenów wolnych do zainwestowania w mieście).

- Funkcję **mieszkaniową wielorodzinną (1MW/U, 2MW/U, 3MW/U)** przypisano przede wszystkim obszarowi Śródmieścia (głównie kamienice) oraz terenom osiedli mieszkaniowych, zlokalizowanych na wschód i północny-wschód od Śródmieścia. Budynki mieszkaniowe wielorodzinne występują także na innych obszarach, choć nie stanowią tam istotnej części zabudowy. Pozytywną cechą struktury przestrzennej miasta jest względnie dobra lokalizacja tzw. generatorów ruchu, czyli głównych obiektów świadczenia usług publicznych (przedszkola, szkoły, urzędy, szpitale, ośrodki działalności kulturalne, sportowej, społecznej) – są one położone albo w granicach Śródmieścia Chojnic, albo w pobliżu osiedli mieszkaniowych. To z kolei sprawia, że nie ma konieczności nadmiernej eksploatacji środków transportu indywidualnego w przemieszczaniu się na terenie miasta. Rekomenduje się kontynuację tej polityki i lokalizację ewentualnych nowych obiektów usługowych w miejscach, które są pozbawione do nich dostępu oraz w pobliżu obszarów koncentrujących dużą liczbę gospodarstw domowych. Rekomenduje się także formułowanie zasad zagospodarowania terenu łagodzących negatywne środowiskowe i społeczne skutki nadmiernej intensywności zabudowy, tzn. przeznaczanie przynajmniej 30% działki budowlanej pod powierzchnię biologicznie czynną i dążenie do takiej rozkładu przestrzennego zabudowy, która nie będzie pogarszała jakości życia mieszkańców.
- Funkcję **usługową (1MN/U, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U)** przypisano jako towarzyszącą terenom mieszkaniowym. Znaczna część usług publicznych skupiona jest w ścisłym Śródmieściu oraz w okolicach ulic Świętopełka i Jana Kilińskiego. Lokalizacja nowych terenów usługowych powinna być dostosowana do rozwoju zabudowy i przeznaczaniu kolejnych terenów pod budownictwo mieszkaniowe.
- Funkcję **produkcyjną (1P, 2P, 3P, 4P, 5P, MN/P)** przypisano terenom zlokalizowanym w tzw. Dzielnicy Przemysłowej (po południowo-wschodniej części torów kolejowych) oraz wolnym terenom w okolicy obwodnicy miasta i w północno-wschodniej części. Szczególnie cenne pod rozwój tego typu zabudowy są obszary dobrze skomunikowane, czyli położone blisko najważniejszych węzłów drogowych. Teren 4P, który dziś nie jest wykorzystywany gospodarczo stanowi rezerwar na przyszłość, a jego uruchomienie wymaga budowy nowego układu drogowego, w tym drogi łączącej ten obszar z ul. Kościerską i (dalej na południe) ul. Gdańską – drogi te są przewidziane w długofalowej polityce przestrzennej miasta.
- Do **terenów zieleni (1ZP, 2ZP)** przypisano obszary cenne przyrodniczo, skupione wokół Strugi Jarcewskiej. Funkcję tą pełną przede wszystkich Lasek Miejski oraz Park Tysiąclecia, a także nieużytki zlokalizowane wzdłuż doliny Strugi. Należy w prowadzonej polityce przestrzennej minimalizować oddziaływanie na te tereny (z zachowaniem jednak kontynuacji działalności zlokalizowanych na tych obszarach).
- Do **terenów komunikacyjnych** włączono tereny kolejowe, w znacznej części oddzielające Dzielnicę Przemysłową oraz Dworcową i pozostałych obszarów miasta. Ważne z punktu widzenia są także przebiegi nowych odcinków dróg, planowanych do realizacji w okresie 2022-2030 – tzw. Zachodniego obejścia drogowego Chojnic oraz dwóch łącznic: (1) skrzyżowania ulic Ceynowy-Derdowskiego-Igielskiej z ulicą Strzelecką (wraz z obiektem mostowym nad Strugą Jarcewską) oraz (2) ul. Czerska-Gdańska. Realizacja tych inwestycji jest uzależniona od możliwości pozyskania dofinansowania zewnętrznego.



Model funkcjonalno-przestrzenny miasta Chojnice odgrywa kluczową rolę w procesie planowania przestrzennego, szczególnie przy opracowywaniu planu ogólnego. Model funkcjonalno-przestrzenny, przyjęty w strategii miasta, ma charakter ogólny. Oznacza to, że nie definiuje on szczegółowych rozwiązań urbanistycznych, a raczej wskazuje kierunki rozwoju przestrzennego w sposób syntetyczny i uogólniony. Celem modelu jest wyznaczenie priorytetowych obszarów rozwoju oraz pokazanie, jak różne części miasta powinny funkcjonować w przyszłości, zachowując spójność między funkcjami terenów a potrzebami mieszkańców.

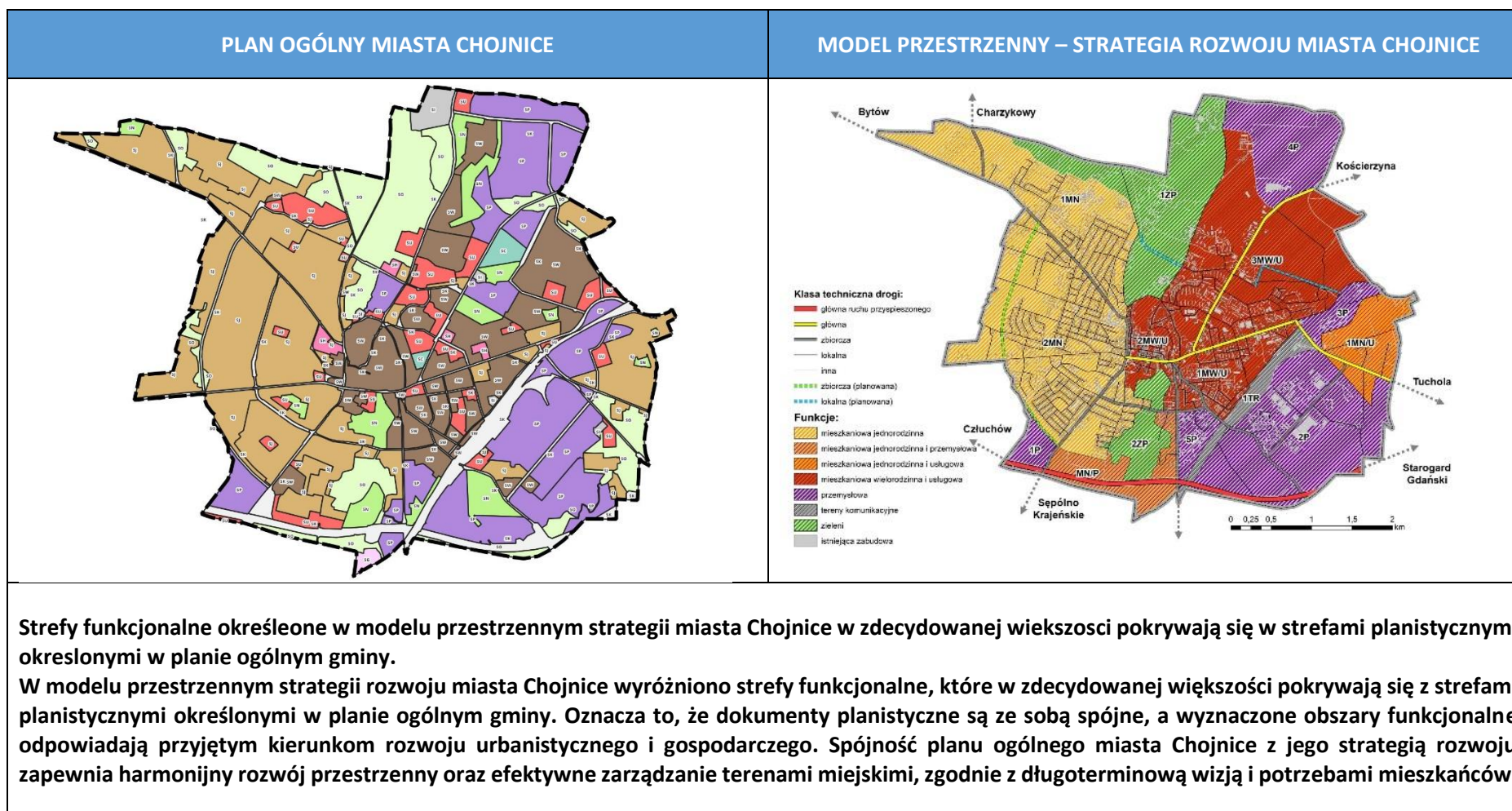
Uwzględniając model funkcjonalno-przestrzenny wyznaczono strefy planistyczne, które są kluczowym elementem planu ogólnego miasta. Proces delimitacji, czyli wyznaczania granic tych stref, uwzględnia:

- Stan istniejący – analiza aktualnej struktury przestrzennej miasta, w tym zabudowy, układu komunikacyjnego oraz funkcji, które dominują w różnych częściach Chojnic;
- Obowiązujące plany miejscowe – odniesienie do już zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które regulują szczegółowe zasady użytkowania terenów;
- Założenia strategii rozwoju – uwzględnienie kluczowych celów rozwojowych określonych w strategii miasta, takich jak rozwój terenów mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych czy rekreacyjnych.

Strefy planistyczne określone w planie ogólnym są zgodne z założeniami modelu funkcjonalno-przestrzennego. Oznacza to, że w różnych obszarach miasta dominują funkcje, które zostały wskazane w strategii. Model funkcjonalno-przestrzenny w uogólnionej formie pokazuje kierunki rozwoju przestrzennego Chojnic, co oznacza, że plan ogólny miasta nie tylko odzwierciedla aktualny stan zagospodarowania, ale również przewiduje zmiany, które powinny nastąpić w przyszłości. Taka prognoza obejmuje m.in. rozwój infrastruktury komunikacyjnej, nowe inwestycje w budownictwo mieszkaniowe, jak również tworzenie przestrzeni zielonych i terenów rekreacyjnych. Plan ogólny i model funkcjonalno-przestrzenny są narzędziami, które muszą być elastyczne wobec zmieniających się potrzeb miasta. W związku z tym, mimo że model przedstawia uogólnione założenia, w dłuższej perspektywie możliwe są jego aktualizacje, które pozwolą dostosować rozwój Chojnic do nowych warunków społeczno-gospodarczych oraz demograficznych.

Podsumowując, uwzględnienie modelu funkcjonalno-przestrzennego w planie ogólnym miasta Chojnice zapewnia spójny rozwój urbanistyczny, zgodny z przyjętymi założeniami strategicznymi. Wyznaczenie stref planistycznych umożliwia zarządzanie przestrzenią miasta w sposób zrównoważony, odpowiadając na potrzeby mieszkańców oraz potencjał gospodarczy poszczególnych obszarów.

Poniżej przedstawiono zestawienie stref planistycznych z modelem funkcjonalno-przestrzennym.





Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

MIEJSKI OBSZAR FUNKCJONALNY CHOJNICE-CZŁUCHÓW

Specyfika terytorialna:

- 1) Zasięg przestrzenny MOF Chojnice-Człuchów obejmuje miasta Chojnice i Człuchów oraz gminy wiejskie Chojnice i Człuchów;
- 2) Powierzchnia obszaru wynosi 853 km², zamieszkuje go ok. 83,4 tys. mieszkańców;
- 3) Strefa oddziaływania potencjalnego ośrodka regionalnego Chojnice-Człuchów sięga poza granice województwa pomorskiego, obejmując część miast i gmin w województwach sąsiadujących;
- 4) Zasięg obszaru pokrywa się częściowo (gm. Chojnice) z OF Światowego Rezerwatu Biosfery Bory Tucholskie;
- 5) Zasięg obszaru pokrywa się częściowo (m. Człuchów, gm. Człuchów) z OF Środkowe Pomorze.

POTENCJAŁY	BARIERY I ZAGROŻENIA
<ul style="list-style-type: none"> • największy zespół osadniczy centralnie położony względem sąsiadujących ośrodków na styku czterech województw; • bogate zasoby i walory przyrodniczo-krajobrazowe oraz kulturowe (w tym objęte ochroną), stwarzające podstawy rozwoju wysokiej jakości przestrzeni zamieszkania, turystyki i rekreacji; • znaczne zasoby leśne i walory rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stwarzające warunki rozwoju produkcji i przetwórstwa leśnego i rolnego; • tradycje obszaru w zakresie przemysłu drzewnego, stanowiące podstawę do wykreowania klastra drzewnego; • wolne tereny pod rozwój działalności produkcyjnej, w tym w ramach PSSE, 	<ul style="list-style-type: none"> • niska dostępność transportowa, wynikająca z niezadowalającego stanu infrastruktury drogowej i kolejowej, prowadząca do utrzymującej się stosunkowo niskiej dynamiki rozwoju; • niskie zainteresowanie inwestorów, będące głównie efektem słabej dostępności transportowej; • niewystarczająca infrastruktura techniczna na obszarach przeznaczonych na rozwój gospodarczy; • zakorzeniony w świadomości mieszkańców „efekt granic reliktowych” oraz różnice tożsamości terytorialnej, hamujące współpracę między powiatami; • odpływ kapitału ludzkiego do większych ośrodków; • stosunkowo wysoki poziom bezrobocia długotrwałego, mała liczba miejsc pracy; • liczne obszary zdegradowane, wymagające podjęcia działań rewitalizacyjnych, w tym w miastach i w miejscowościach popegeerowskich (na obszarze funkcjonowało 31 państwowych gospodarstw rolnych).

Wyzwanie rozwojowe:

Wykorzystanie potencjału położenia układu osadniczego względem ośrodków o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym do ukształtowania „bieguna wzrostu”, poprzez rozwój funkcji usługowych i gospodarczych, oddziałujących na strefę zmarginalizowaną, zagrożoną peryferyzacją i odpływem mieszkańców.



Działania i przedsięwzięcia polityki przestrzennej wynikające z wyzwania rozwojowego:

Lp.	Działania i przedsięwzięcia
1.	<p>Wzmacnianie funkcji miastotwórczych w Chojnicach i Człuchowie jako węzłów komplementarnego układu bipolarnego, w tym: do 2020 roku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) rozwój szkolnictwa zawodowego na poziomie zasadniczym i wyższym, w tym dostosowanie bazy dydaktycznej i oferty kształcenia do potrzeb lokalnego rynku pracy i profilu gospodarki, m.in. utworzenie powiatowych centrów kształcenia zawodowego i ustawicznego w Chojnicach i Człuchowie; 2) realizacja projektów w zakresie ochrony zdrowia, przewidzianych w ZPT; 3) wykreowanie instytucji pozwalającej na rozwinięcie wielokierunkowych działań z zakresu m.in. animacji, edukacji artystycznej, teatralnej - rozbudowa Chojnickiego Centrum Kultury Balturium; 4) utworzenie parku technologicznego w Chojnicach (o profilu technologie i przetwórstwo drewna, wzornictwo drewniane, meblarstwo).
2.	<p>Tworzenie warunków dla rozwoju kluczowych sektorów lokalnej gospodarki (przemysł drzewno-meblarski i metalowy) przez wyznaczenie nowych stref produkcyjno-składowych i usługowych.</p>
3.	<p>Kształtowanie atrakcyjnego i funkcjonalnego zagospodarowania ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, odpowiadającego na potrzeby mieszkańców i wzmacniającego tożsamość kulturową miejsca.</p>
4.	<p>Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, w których występuje szczególna koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, środowiskowych, funkcjonalno-przestrzennych i technicznych, w tym:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) realizacja zintegrowanych projektów rewitalizacyjnych w Chojnicach i Człuchowie, zgodnie z zakresami określonymi w gminnych programach rewitalizacji i uzgodnionymi z ZWP w ramach procedury przyjętej dla okresu programowania 2014-2020.
5.	<p>Rewitalizacja zdegradowanych obszarów w miejscowościach wiejskich, w szczególności tych, w których funkcjonowały państwowe gospodarstwa rolne, w tym rewitalizacja zdegradowanych osiedli mieszkaniowych i ponowne wykorzystanie terenów poprodukcyjnych na cele gospodarcze.</p>
6.	<p>Poprawa atrakcyjności oferty publicznego transportu zbiorowego: do 2020 roku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) budowa węzłów integracyjnego transportu zbiorowego w Chojnicach i Człuchowie; <p>po 2020 roku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) modernizacja linii kolejowej nr 203 na odcinku (Chojnice - Łąg Wschód); 3) modernizacja linii kolejowej nr 208 na odcinku (Chojnice - Tuchola); 4) modernizacja linii kolejowej nr 210 na odcinku (Chojnice - Szczecinek); 5) modernizacja linii kolejowej nr 211 na odcinku (Chojnice - Lipusz).
7.	<p>Poprawa drogowej dostępności transportowej obszaru funkcjonalnego do Trójmiasta oraz do węzłów drogowych na drogach nr A1 (Swarożyn), S-11 (Jastrowie): do 2020 roku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zmiana przebiegu drogi nr 212 w Chojnicach (obwodnica zachodnia) wraz z budową węzła na drodze nr 22; 2) rozbudowa i przebudowa drogi nr 235 Korne – Chojnice; <p>po 2020 roku:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) budowa łącznika drogi wojewódzkiej nr 235 z drogą nr 22; 4) przebudowa drogi nr 22 na odcinku Chojnice – Człuchów – węzeł Jastrowie na S11.
8.	<p>Podjęcie działań dla powiększenia powierzchni Parku Narodowego „Bory Tucholskie” w kierunku południowym i wschodnim, zgodnie z dokumentacją do planu ochrony Parku, w celu utrzymania i zwiększenia spójności przestrzennej obszaru chronionego i realizacji wszystkich celów ochrony ekosystemów, wyznaczonych w tym planie.</p>



Uwarunkowania przestrzenne gminy.

Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Formami ochrony przyrody zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2024 r., (Dz.U.2023.1336 t.j. z dnia 2023.07.13) są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

W granicach miasta Chojnice zlokalizowane są dwie formy ochrony przyrody, Otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz pomniki przyrody.

Otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”

Parki narodowe, zgodnie z obowiązującą ustawą o ochronie przyrody, odgrywają kluczową rolę w systemie obszarów chronionych. Są to obszary, na których występują najcenniejsze wartości przyrodnicze, a ochrona obejmuje nie tylko poszczególne elementy środowiska, ale także całość ekosystemu oraz charakterystyczne cechy krajobrazu. Wszystkie działania podejmowane na terenie parków narodowych podporządkowane są nadrzędnemu celowi, jakim jest ochrona przyrody. Jednak parki narodowe spełniają także inne, równie ważne funkcje, takie jak funkcja naukowa, edukacyjna oraz turystyczna, w tym udostępnianie wybranych obszarów do zwiedzania, co umożliwia społeczeństwu poznanie i docenienie piękna natury.

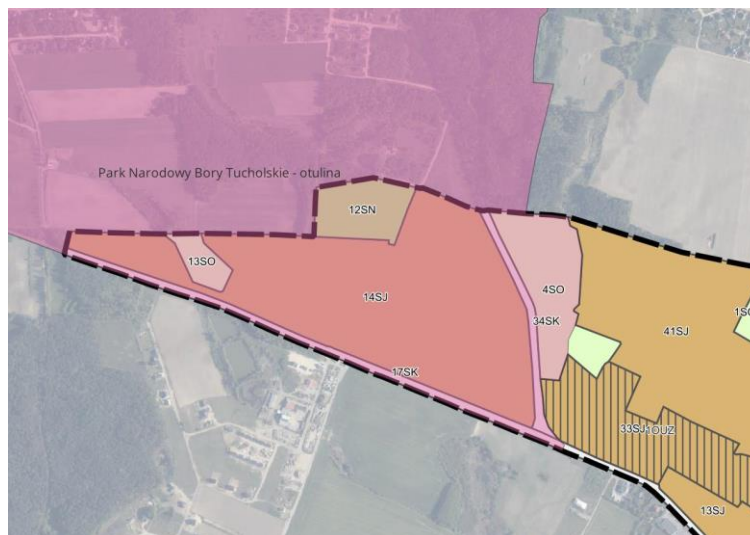
Jednym z takich parków jest Park Narodowy „Bory Tucholskie”, który został utworzony 14 maja 1996 roku na mocy rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. Nr 64, poz. 305). Jego powstanie miało na celu ochronę unikalnych walorów przyrodniczych Borów Tucholskich, jednego z największych kompleksów leśnych w Polsce. W 1999 roku, rozporządzenie to zostało zmienione, a ostateczne ramy ochrony parku zostały usankcjonowane Planem Ochrony, który wszedł w życie 15 grudnia 2008 roku na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska (Dz. U. Nr 230, poz. 1545).

Park Narodowy „Bory Tucholskie” obejmuje obecnie obszar o powierzchni 4613,04 ha, a otulina parku, która ma za zadanie dodatkowo chronić jego ekosystem, rozciąga się na 12 980,52 ha. Teren ten znajduje się na obszarze gmin Chojnice i Brusy w powiecie chojnickim, w województwie pomorskim. Część otuliny parku wkracza również na tereny należące do Gminy Miejskiej Chojnice, obejmując północno-zachodni skraj tej gminy, w pobliżu drogi powiatowej prowadzącej do miejscowości Charzykowy. Na terenie otuliny znajdują się zarówno grunty należące do gminy, jak i działki prywatne.

W granicach otuliny parku plan ogólny wyznacza strefy zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, istniejącym stanem zagospodarowania. Największą część leżącą w granicach otuliny zajmuje strefa 14SJ, strefa ta obejmuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania z dominującą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Kolejna strefa to 12SN, strefa zieleni i rekreacji w granicach której zlokalizowane są istniejące



ogrody działkowe. Dwie kolejne strefy to 4SO oraz 13SO, strefa otwarta na której obowiązuje zakaz zabudowy obejmujące tereny leśne oraz tereny nieużytków i rowów melioracyjnych. Ostatnimi strefami są strefy komunikacji SK, stanowiące drogi publiczne. Poniżej zamieszczono schemat wskazujący granice Otuliny Parku Narodowego „Bory Tucholskie” oraz granice stref planistycznych.



Pomniki Przyrody

W granicach administracyjnych miasta znajduje się 18 pomników przyrody, 17 drzew i 1 źródło.

Lp.	Typ	Podtyp	Obiekt	Gatunek	Utworzony
1	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Wierzba biała - Salix alba	1992-08-06
2	jedno obiektowy	brak	drzewo	Cis pospolity - Taxus baccata	2008-02-09
3	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	1992-08-06
4	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1992-08-06
5	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Wierzba biała - Salix alba	1992-08-06
6	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	1991-08-14
7	jedno obiektowy	brak	drzewo	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica	1991-08-14
8	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1992-08-06
9	jedno obiektowy	brak	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1991-08-14
10	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1992-08-06
12	jedno obiektowy	brak	drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	1991-08-14
13	jedno obiektowy	brak	źródło	Brak danych	1992-08-06
14	jedno obiektowy	brak	drzewo	Olsza czarna - Alnus glutinosa	1991-08-14
15	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1992-08-06
16	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Wierzba biała - Salix alba	1992-08-06
17	wieloo obiektowy	grupa drzew	drzewo	Dąb szypułkowy - Quercus robur	1992-08-06
18	jedno obiektowy	brak	drzewo	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	1995-03-09

Przedstawiona lista obiektów przyrodniczych przedstawia informacje na temat drzew i innych elementów przyrody, z uwzględnieniem daty ich utworzenia oraz rodzaju, do którego należą. Wśród pomników przyrody zlokalizowanych w mieście dominują dwa główne typy obiektów: wieloo obiektowe, czyli grupy drzew, oraz jedno obiektowe, dotyczące pojedynczych drzew. Wśród gatunków, największą reprezentację ma dąb szypułkowy (Quercus robur), który pojawia się w zestawieniu aż sześciokrotnie. Wskazuje to na ważną pozycję w lokalnym ekosystemie, jako gatunku o dużej wartości przyrodniczej. Kolejne pod względem liczebności są wierzba biała (Salix alba) i lipa drobnolistna (Tilia cordata), oba te gatunki występują po cztery razy. Wierzba biała prawdopodobnie



odgrywa istotną rolę w obszarach podmokłych, a lipa drobnolistna może być ceniona ze względu na swoją długowieczność i walory krajobrazowe. Inne gatunki, takie jak buk pospolity (*Fagus sylvatica*), cis pospolity (*Taxus baccata*) czy olsza czarna (*Alnus glutinosa*), pojawiają się w zestawieniu tylko raz, co może sugerować, że są one rzadsze lub ich ochrona ma charakter bardziej specyficzny. Warto także wspomnieć o obiekcie, jakim jest źródło, które zostało uznane za pomnik przyrody w 1992 roku.

Lokalizacją pomników w obrębie poszczególnych stref przedstawia poniższy schemat. Lokalizacja pomników przyrody winna być uwzględniona na etapie opracowania planów miejscowych.



Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22),, obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - to:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) pas techniczny.

Powodzią jest czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych,

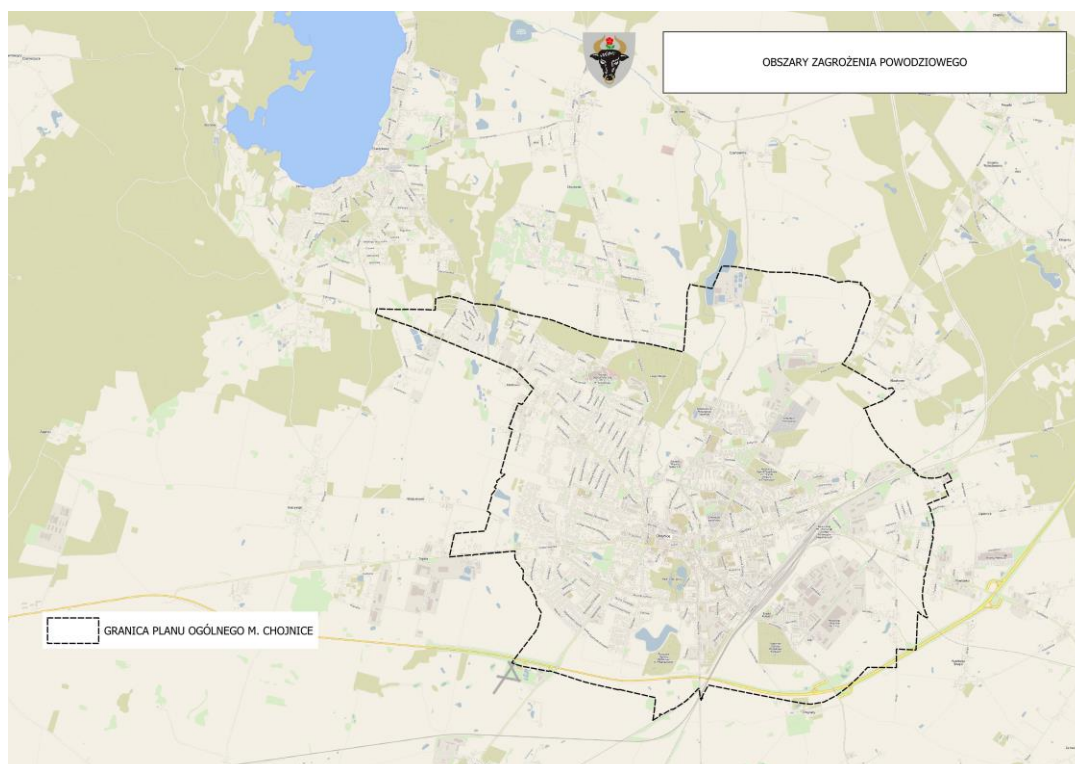


kanałach oraz od strony morza, z wyłączeniem pokrycia przez wodę terenu wywołanego przez wezbranie wody w systemach kanalizacyjnych.

Ryzykiem powodziowym jest natomiast kombinacja prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi i potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Powódź to zjawisko, które polega na czasowym pokryciu przez wodę obszarów, które w normalnych warunkach są suche i nie znajdują się pod wodą. Może ona wystąpić w wyniku wzrostu poziomu wód w rzekach, jeziorach, sztucznych zbiornikach wodnych, kanałach, a także w wyniku napływu wody od strony morza. Takie zjawisko jest najczęściej efektem intensywnych opadów deszczu, topnienia śniegu, długotrwałych burz czy sztormów. Co ważne, powódź nie obejmuje sytuacji, w której woda zalewa teren na skutek przeciążenia systemów kanalizacyjnych, czyli np. w przypadku awarii miejskich systemów odprowadzania wody deszczowej.

Zjawisko to niesie za sobą wiele zagrożeń, w związku z czym kluczowe staje się pojęcie ryzyka powodziowego. Ryzyko powodziowe odnosi się do kombinacji dwóch czynników: prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi oraz potencjalnych negatywnych skutków, jakie może ona wywołać. Negatywne konsekwencje powodzi mogą obejmować zarówno zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego, jak i degradację środowiska naturalnego. Dodatkowo, powódź może mieć poważne skutki dla dziedzictwa kulturowego, niszcząc zabytki, architekturę, a także dla gospodarki, powodując zniszczenia infrastruktury, zakłócenia w działalności rolniczej, przemysłowej czy transportowej. W praktyce oznacza to, że ryzyko powodziowe jest analizowane z uwzględnieniem zarówno częstotliwości występowania tego zjawiska, jak i skali możliwych strat.



Powyższy schemat przedstawia lokalizację miasta Chojnice w stosunku do najbliższych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach administracyjnych Miasta Chojnice nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.



Obszary gruntów zmeliorowanych.

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22), art. 195 określa melioracje wodne. Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.

Melioracje wodne to procesy mające na celu regulację stosunków wodnych w glebie, co pomaga zwiększyć jej zdolność produkcyjną oraz ułatwia uprawę. Działania te mogą obejmować zarówno osuszanie terenów podmokłych, jak i nawadnianie obszarów, które mają niedobór wody. Ich głównym celem jest poprawa warunków środowiskowych i rolniczych poprzez odpowiednie zarządzanie wodą, co pozytywnie wpływa na wzrost plonów oraz ochronę przed erozją i degradacją gleby.

Melioracje wodne można podzielić na dwa główne rodzaje: odwadniające i nawadniające, w zależności od celu, jakiemu służą:

- melioracje odwadniające – mają na celu usunięcie nadmiaru wody z gleby. Są stosowane na terenach podmokłych, gdzie zbyt wysoki poziom wód gruntowych lub nadmierne opady utrudniają uprawy.
- melioracje nawadniające – mają na celu dostarczenie wody na obszary o jej niedoborze, gdzie naturalne opady są niewystarczające dla wzrostu roślin. Stosowane są głównie w regionach o niskiej ilości opadów lub w suchych porach roku.

Zgodnie z art. 196 ustawy prawo wodne, w celu zapewnienia dostępu do informacji o urządzeniach melioracji wodnych oraz o zmeliorowanych gruntach prowadzi się ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej "ewidencją melioracji wodnych".

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Chojnicach, poinformowało, że nie posiada wykazu działek zlokalizowanych na obszarze gruntów zmeliorowanych.

Dostępne są jedynie dane ogólne o powierzchni zmeliorowanych gruntów na terenie gminy miejskiej Chojnice, która wynosi:

- całkowita powierzchnia zmeliorowana: 1464,00 ha, w tym:
 - zmeliorowane grunty orne: 1099,00 ha,
 - zmeliorowane trwałe użytki zielone: 365,00 ha.

Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Pojęcie ruchów masowych ziemi zdefiniowane zostało w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), i oznacza powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spłyzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby.

Obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, a także rejestr zawierający informacje o tych terenach prowadzi właściwy terenowo starosta.

Stwierdza się, że na terenie miasta Chojnice nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. W rejonie miasta nie zachodzą naturalne procesy geologiczne, które mogłyby prowadzić do osuwisk, spływów błotnych, osiadania ziemi czy innych niebezpiecznych przemieszczeń mas ziemi. Ruchy



masowe ziemi są zjawiskami, które mogą wystąpić w terenach o specyficznej rzeźbie terenu, takich jak strome zbocza, góry czy obszary narażone na silne erozje.

W przypadku Chojnic, które leżą w stosunkowo płaskim regionie Pomorza, z dala od terenów górskich czy silnie nachylonych, nie ma naturalnych uwarunkowań sprzyjających tego typu zjawiskom. Miasta nie jest narażone na ryzyko zniszczeń związanych z ruchami masowymi ziemi, co pozytywnie wpływa na bezpieczeństwo budowli, dróg i życia codziennego w tym regionie. Dobre warunki stabilności geologicznej są korzystne z punktu widzenia inwestycji budowlanych oraz rozwoju urbanistycznego, ponieważ nie trzeba podejmować dodatkowych działań mających na celu zabezpieczenie przed osunięciami ziemi, co mogłoby zwiększać koszty i komplikować projekty budowlane.

W granicach administracyjnych Miasta Chojnice nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

Strefy ochronne ujęć wody.

Celem ochrony ujęć wody jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). strefy ochronne ujęć wody.

Strefy ochronne obejmują:

- teren ochrony bezpośredniej, albo
- teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej.

Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód.

Dla ujęć wody podziemnych teren ochrony pośredniej ujęcia wód obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrogeologicznej tego ujęcia.

Jeżeli czas przepływu wód od granicy obszaru zasilania do ujęcia jest dłuższy od 25 lat, teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wyznacza się z uwzględnieniem obszaru wyznaczonego 25-letnim czasem wymiany wód w warstwie wodonośnej.

Strefę ochronną ujęcia wód powierzchniowych określa się tak, aby trwale zapewnić jakość wody oraz aby zabezpieczyć wydajność ujęcia wody. Strefę ochronną, ujęcia wód powierzchniowych, wyznacza się na podstawie ustaleń zawartych w dokumentacji hydrologicznej tego ujęcia. Strefa ochronna ujęcia wody z potoku górskiego lub z górnego biegu rzeki może obejmować całą zlewnię cieku powyżej ujęcia wody.

Strefę ochronną obejmującą:

- 1) wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia właściwy organ Wód Polskich w drodze decyzji;
- 2) teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanawia wojewoda w drodze aktu prawa miejscowego.

Chojnice dysponują czterema ujęciami wody ze studni wierconych:

- a) ujęcie wody „Funka”
- b) ujęcie wody „Plac Piastowski”



- c) ujęcie wody „Lipowa”
- d) ujęcie wody „Żwirki i Wigury”

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Celem ochrony zbiorników wód śródlądowych jest zapewnienie odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych. W tym celu ustanawia się na podstawie art. 120, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, (Dz.U.2024.1087 t.j. z dnia 2024.07.22). obszar ochrony zbiorników wód śródlądowych.

Obszar ochronny zbiorników wód śródlądowych ustanawia Wojewoda, na wniosek Wód Polskich w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granice tego obszaru.

Wniosek, Wód polskich zawiera:

- 1) uzasadnienie potrzeby ustanowienia obszaru ochronnego oraz propozycje granic tego obszaru wraz z planem sytuacyjnym,
- 2) propozycje zakazów lub ograniczeń dotyczących użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego, wraz z uzasadnieniem,
- 3) w przypadku zbiornika wód podziemnych dokumentację hydrogeologiczną tego zbiornika,
- 4) w przypadku zbiornika wód powierzchniowych wyniki przeprowadzonych badań hydrologicznych, hydrograficznych i geomorfologicznych.

Za szkody poniesione w związku z wprowadzeniem w strefie ochronnej lub na obszarze ochronnym zakazów, nakazów oraz ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, właścicielowi nieruchomości położonej w tej strefie lub na tym obszarze przysługuje odszkodowanie.

W granicach administracyjnych Miasta Chojnice nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Poniższa tabela wskazuje obszary górnicze (OG) oraz tereny górnicze (TG) zlokalizowane w granicach administracyjnych miasta Chojnice. Na dzień opracowania planu ogólnego wszystkie tereny górnicze i obszary górnicze mają statut „zniesiony”.

Nazwa przestrzeni	Typ	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże
Chojnice	OG	10-11/3/155	zniesiony	Chojnice, dz. 653/5	Chojnice
Moszczenica IV	OG	10-11/2/120	zniesiony	Moszczenica, dz. 5/10	Moszczenica IV
Chojnice I	OG	10-11/3/167	zniesiony	Chojnice, dz. 653/5	Chojnice
Chojnice III	OG	10-11/3/172	zniesiony	Chojnice, dz. 653/3	Chojnice III
Moszczenica IV	TG	10-11/2/120	zniesiony	Moszczenica, dz. 5/10	Moszczenica IV
Chojnice	TG	10-11/3/155	zniesiony	Chojnice, dz. 653/5	Chojnice
Chojnice I	TG	10-11/3/167	zniesiony	Chojnice, dz. 653/5	Chojnice
Chojnice III	TG	10-11/3/172	zniesiony	Chojnice, dz. 653/3	Chojnice III



Najdłużej eksploatowane było złożo „CHOJNICEIII”, którego obszar górniczy zajmuje powierzchnię 7314,1 m² posiada udokumentowane zasoby geologiczne bilansowe w kategorii C1 wynoszące 87 400 Mg, przy średniej zawartości piasku na poziomie 96,36%. Zasoby możliwe do wydobywania to 23 179 Mg. Kruszywo wykorzystywane jest głównie w drogownictwie i budownictwie, a roczna wielkość wydobywania wynosi 32,5 tys. ton. Eksploatacja obejmuje całe złożo, a proces wydobywczy odbywa się metodą odkrywkową, systemem łądowym, na jednym piętrze. Maksymalna wysokość skarpy wynosi 5 metrów, a kąt nachylenia roboczych skarp nie przekracza 60°. Skarpa końcowa będzie uformowana pod kątem 37°. Miąższość złoża wynosi od 2,1 do 13,2 metra, średnio 6,1 metra. Przewidywane straty poza eksploatacyjne wyniosą 26 278 Mg, a straty eksploatacyjne 1 222 Mg. Zasoby przemysłowe operatywne oszacowano na 59 900 Mg, z wskaźnikiem wykorzystania złoża na poziomie 68,5%.

Koncesja na wydobywanie wydana została do 31 grudnia 2022 r.

Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Na terenie miasta Chojnice udokumentowano złoża surowców mineralnych, takich jak kruszywa (piaski, żwiry i pospółki) oraz gliny o średniej jakości. Obecnie na terenie miasta występuje jedno udokumentowane złożo kruszywa drobnego naturalnego, piaszczystego i żwirowo-piaszczystego.

Złożo "CHOJNICE III" objęte jest koncesją nr 3/07, wydaną na pięć lat (do 31 grudnia 2012 r.) przez Starostę Chojnickiego, na wydobywanie kopaliny metodą odkrywkową z działki nr 653/5. W dniu 16 listopada 2016 r. Starosta przedłużył ważność tej koncesji do 31 grudnia 2022 r.

Poza tymi zasobami, nie występują inne udokumentowane złoża surowców mineralnych na terenie miasta. Natomiast Chojnice znajdują się na północnym skraju obszaru objętego koncesją na poszukiwanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze CHOJNICE-WILCZE (bloki 108 i 148). W ramach tych prac planuje się wykonanie odwiertu poszukiwawczo-rozpoznawczego na głębokość do 4700 metrów oraz prowadzenie badań geofizycznych. Lokalizacja odwiertu nie została jeszcze ustalona, jednak mało prawdopodobne, aby znajdowała się na terenie miasta.

Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r., o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2023.151 t.j. z dnia 2023.01.19):

- uzdrowisko - obszar, na terenie którego prowadzone jest lecznictwo uzdrowiskowe, wydzielony w celu wykorzystania i ochrony znajdujących się na jego obszarze naturalnych surowców leczniczych, spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1, któremu został nadany status uzdrowiska;
 - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:
 - 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie.
- obszar ochrony uzdrowiskowej - obszar spełniający warunki, o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i 5, któremu został nadany status obszaru ochrony uzdrowiskowej,
 - Art. 34. 1. Status uzdrowiska może być nadany obszarowi, który spełnia łącznie następujące warunki:



- 1) posiada złoża naturalnych surowców leczniczych o potwierdzonych właściwościach leczniczych na zasadach określonych w ustawie;
- 2) posiada klimat o właściwościach leczniczych potwierdzonych na zasadach określonych w ustawie;
- 3) na jego obszarze znajdują się zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, przygotowane do prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego;
- 4) spełnia określone w przepisach o ochronie środowiska wymagania w stosunku do środowiska;
- 5) posiada infrastrukturę techniczną w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej, w zakresie transportu zbiorowego, a także prowadzi gospodarkę odpadami.

Miasto Chojnice nie posiada statutu uzdrowiska i nie znajduje się w zasięgu obszaru ochrony uzdrowiskowej.

Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U.2024.1292 t.j. z dnia 2024.08.26) art. 19 ust 1, określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomości objętych formami ochrony zabytków wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

Ustalenia planu ogólnego gminy obejmuje gminne standardy urbanistyczne określające katalog stref planistycznych. Katalog stref planistycznych zawiera wyłącznie ustalenia w zakresie:

- profilu funkcjonalnego strefy,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Kluczowym elementem jest tutaj połączenie przepisów ustawy o ochronie zabytków z regulacjami dotyczącymi planowania przestrzennego, co stwarza konieczność integrowania ochrony dziedzictwa kulturowego z procesem urbanistycznym. W praktyce oznacza to, że ochrona zabytków musi być brana pod uwagę przy opracowywaniu ustaleń planu ogólnego gminy, który obejmuje tzw. gminne standardy urbanistyczne. W tym kontekście katalog stref planistycznych wskazuje na obszary o zdefiniowanych parametrach dotyczących funkcji i zabudowy.

Wprowadzenie ochrony zabytków do ustaleń planu ogólnego gminy przekłada się na regulacje dotyczące parametrów takich jak:

- profil funkcjonalny strefy - rodzaj przeznaczenia terenu,
- maksymalna intensywność zabudowy - co ogranicza liczbę kondygnacji i ogólną wielkość budynków na danej działce,
- maksymalna wysokość zabudowy - co jest szczególnie istotne w ochronie zabytków, aby nowa zabudowa nie dominowała nad chronionymi obiektami,



- maksymalny udział powierzchni zabudowy – określa powierzchnie zabudowy dla działki,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - który odnosi się do zapewnienia przestrzeni zielonej i otwartej, co ma znaczenie zarówno dla zachowania wartości historycznych, jak i estetyki otoczenia zabytków.

W praktyce opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich ochronę. Jeśli w strefie znajdują się obiekty historyczne o określonej skali, nowe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem tej skali. Wysokość nowych budynków czy ich intensywność nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. Co więcej, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może być kluczowy w ochronie krajobrazu kulturowego i historycznego kontekstu budynków, przy czym należy pamiętać, że rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego określa minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej dla stref planistycznych. Oznacza to, że ochrona zabytków opiera się w dużej mierze na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność, czy udział powierzchni biologicznie czynnej. Trudniej natomiast bezpośrednio wpływać na bardziej subtelne aspekty ochrony zabytków, jak np. estetyka nowych budynków, ich zgodność z historycznym kontekstem czy materiały używane do budowy.

Plan ogólny gminy określa jedynie główne parametry, a szczegółowe aspekty ochrony zabytków są zarezerwowane dla planów miejscowych. Taka struktura podziału planowania przestrzennego ma swoje logiczne uzasadnienie i zapewnia efektywną ochronę dziedzictwa kulturowego, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zarządzaniu przestrzenią. Plan ogólny jako dokument nadrzędny, który wyznacza podstawowe ramy planistyczne dla całej gminy, w tym zdefiniowanie głównych stref funkcjonalnych, parametrów zabudowy czy wymagań ekologicznych. Jego rolą jest ustalenie szerokich wytycznych dla rozwoju przestrzeni i infrastruktury w gminie, w tym ochrony zabytków, w sposób ramowy. Dzięki temu plan ogólny zapewnia spójność przestrzenną i strategię rozwoju całej jednostki terytorialnej. Plany miejscowe, które opracowywane są dla konkretnych obszarów, mają za zadanie uwzględniać bardziej szczegółowe i lokalne uwarunkowania, w tym ochronę tych aspektów dziedzictwa kulturowego, jak kontekst historyczny, detale architektoniczne, materiały budowlane, czy też estetyka otoczenia. Dzięki temu mechanizmowi, ochrona zabytków staje się bardziej precyzyjna, a sam proces planistyczny może być lepiej dostosowany do specyfiki danego miejsca. Plany miejscowe pozwalają na dokładniejszą analizę obszarów, co oznacza, że można dostosować wymagania i przepisy do specyficznych uwarunkowań danego terenu w kontekście ochrony zabytków. Dla ochrony zabytków ma to fundamentalne znaczenie, ponieważ plany miejscowe mogą precyzyjnie określić zasady dotyczące kształtu dachów, elewacji, a także relacji pomiędzy zabytkami a nową zabudową. Reasumując plan ogólny wyznacza główne parametry, a szczegółowe plany miejscowe mogą uwzględniać bardziej złożone aspekty ochrony.

Mając na uwadze powyższe przy opracowaniu planu ogólnego wzięto pod uwagę obiekty objęte formami ochrony zabytków znajdujące się w obszarze miasta Chojnice.



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

Rejestr zabytków.

Stan na 30.04.2024 – źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku.

Organ wpisujący do rejestru zabytków	Data wpisu do rejestru zabytków	Uwagi	Obiekt	Adres	Nr
Wojewoda Pomorski	30.11.1929	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego- nr 25 (d. sygnatura I.E.25173/29)	kościół parafialny p.w. Ścięcia Św. Jana Chrzciciela	Plac Kościelny	
Wojewoda Pomorski	10.12.1929	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego- nr 26 (d. sygnatura I.E.20156/29)	kościół parafialny p.w. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny, d. Jezuicki - obecnie filialny	Plac Kościelny/ Nowe Miasto	
Wojewoda Pomorski	10.12.1929	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego- nr 27 (d. sygnatura I.E.26155/29)	gimnazjum, d. Gimnazjum Jezuickie	Nowe Miasto	4-6
Konserwator Poznański i Pomorski	25.11.1935	dawny rejestr zabytków woj. Bydgoskiego - nr 156 (d. sygnatura KOK 5/30) <u>Brama Człuchowska</u>	zespół murów miejskich wraz z basztami oraz Bramą Człuchowską	Chojnice	
Konserwator Poznański i Pomorski	25.11.1935	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego nr 157 (d. sygnatura KOK 5/29) -mury <u>miejskie</u>	***	Chojnice	
Wojewódzki Konserwator Zabytków w Bydgoszczy	08.09.1957	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego -nr 375	układ urbanistyczny Starego Miasta w Chojnicach	Chojnice	
Wojewódzki Konserwator Zabytków w Bydgoszczy	07.03.1989	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego - nr 233	cmentarz	Kościerska	
Wojewódzki Konserwator Zabytków w Bydgoszczy	23.03.1993	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego - nr 357/1	dom	Dworcowa	30
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	23.11.2017		zespół stacji kolejowej w Chojnicach, w skład którego wchodzi: I. dworzec kolejowy ze znajdującymi się na jego terenie obiektami, związanymi z obsługą ruchu pasażerskiego i towarowego, historyczną infrastrukturą kolejową oraz zachowanym starodrzewem: 1. budynek dworca, ul. Towarowa 27, 2 noclegownia, ul. Towarowa 10, 3. wieża ciśnieniowa I, usytuowana po wschodniej stronie noclegowni, 4. wieża ciśnieniowa II, usytuowana po pld.-zach. stronie budynku mieszkalnego przy ul. Towarowej 4, 5. parowozownia, ul. Towarowa 12, 6. budynek ekspedycji kolejowej, ul. Towarowa 20, 7. budynek biurowy inspekcji kolejowej, ul. Towarowa 2A, 8. nastawnia kolejowa I na międzytorzu po zach. stronie wiaduktów, 9. nastawnia kolejowa II po ptn.-wsch. stronie parowozowni, 10. przyziemie nastawni kolejowej III, remiza strażacka i ekspedycja przesyłek, ul. Dworcowa 27, 11. perony I, II, III, IV, V (historyczna nawierzchnia, otwarte	teren pomiędzy ulicami Dworcową, Towarową, Nad Dworcem i Tucholską, Dworcowa 25, Dworcowa 27, Towarowa 2 A, Towarowa 4, Towarowa 10, Towarowa 12, Towarowa 20, Nad	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

			<p>wiaty peronowe na peronach I, IV, V, zabudowane wiaty nad zejściami do przejścia podziemnego na peronach II i III, kamienne umywalki peronowe), 12. przejście podziemne wraz z jego wystrojem (posadzka, glazura ścienna, schody, poręcze schodów), 13. wiadukt kolejowy I na pld. domknięciu ul. Dworcowej, 14. wiadukt kolejowy II na ptn. domknięciu ul. Lichnowskiej, 15. główny podjazd do budynku dworca od strony ul. Dworcowej wraz z jego nawierzchnią z kostki bazaltowej, 16. infrastrukturą kolejowa: cztery żurawie wodne, urządzenia mechaniczne do sterowania ruchem kolejowym: latarnie zwrotnicowe, latarnie Cauera do rozjazdu krzyżowego podwójnego; starodrzew: dwie lipy na peronie II,</p> <p>II. osada kolejowa z budynkami mieszkalnymi dla rodzin urzędników kolejowych: willa dla rodzin inspektorów kolejowych (prezesów zarządu /?/) wraz z ogrodem i jego ogrodzeniem oraz zachowanym starodrzewem, ul. Dworcowa 25; budynek mieszkalny dla rodzin urzędników kolejowych wraz z budynkiem gospodarczym (18g), ul. Towarowa 4; budynek mieszkalny dla rodzin urzędników kolejowych, ul. Nad Dworcem 2; budynek mieszkalny dla rodzin urzędników kolejowych wraz z budynkiem gospodarczym (20g), ul. Nad Dworcem 4; budynek mieszkalny dla rodzin urzędników kolejowych, ul. Nad Dworcem 6; budynek mieszkalny dla rodzin urzędników kolejowych wraz z budynkiem gospodarczym (22g), ul. Nad Dworcem 8; starodrzew o wartościach zabytkowych: starodrzew ogrodu przy willi inspektorów kolejowych (dz. nr 660/6), jesion w pld. pierzei ul. Towarowej (w ptn.-zach. narożniku dz. 660/25)</p> <p>III. teren, obejmujący działki o nr: część działki 660/47, działki: 660/3, 660/4, 660/5, 660/6, 660/7, 660/24, 660/25, 660/26, 660/27, 660/28, 660/29, 660/32, 660/34, 660/35, 660/36, 660/37, 660/38, 660/39, 660/40, 660/41, 660/42, 660/43, 660/44, 660/45, 660/46, 683/2</p>	Dworcem 2, Nad Dworcem 4, Nad Dworcem 6, Nad Dworcem 8, Tucholska 6 A	
Wojewódzki Konservator Zabytków w Bydgoszczy	15.04.1993	dawny rejestr zabytków woj. bydgoskiego - nr 358/1	magazyn zbożowy	Staroszkolna	17
Wojewódzki Konservator Zabytków w Bydgoszczy	25.11.1993	dawny rejestr zabytków woj. .bydgoskiego - nr 393/1	ratusz	Stary Rynek	1
Pomorski Wojewódzki Konservator Zabytków	17.10.2005	dawny rejestr zabytków woj. gdańskiego - nr 1259	kaplica p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa z budynkiem mieszkalnym oraz działkami	w kwartale m. ul. Gdańską, Okrężną i Wysoką	
Pomorski Wojewódzki Konservator Zabytków	29.06.2006		dawny magazyn-skład towarów kolonialnych wraz z częścią działki (w obrysie budynku)	Młyńska/Grobelna	15
Pomorski Wojewódzki Konservator Zabytków	06.06.2006		kamienica wraz z działką	Rynek (ob. Stary Rynek)	6
Pomorski Wojewódzki Konservator Zabytków	26.06.2006		kościół p.w. Wniebowzięcia NMP (obecnie szkoła) przy klasztorze o. augustianów wraz z przyległym terenem d. zespołu klasztorowego ,znajdującym się na nim starodrzewem i odcinkiem kamiennego muru granicznego konwiktu po ptn. stronie kościoła	Grunwaldzka	1
Pomorski Wojewódzki	27.12.2006	dawny rejestr zabytków woj. gdańskiego - nr 1264	kamienica wraz z oficyną i działką	31 Stycznia	4



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

Konserwator Zabytków					
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	22.12.2006		kamienica wraz z działką	Nowe Miasto	1
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	18.06.2007		kamienica wraz z częścią działki (w obrębie budynku)	Młyńska	2
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	23.08.2007		stara plebania wraz z częścią działki w obrębie rysunku budynku	Plac Kościelny	5
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	19.11.2007		kamienica wraz z częścią działki w obrębie obrysu budynku	Młyńska	20
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	15.10.2008		kamienica wraz z działką	Kościuszki	21
Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków	14.06.2013		kamienica wraz z gruntem w obrębie murów	Mickiewicza	31



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

Wojewódzka Ewidencja Zabytków.

Źródło Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTEKÓW
1	Chojnice		układ urbanistyczny Starego Miasta w Chojnicach	80
2	Sępoleńska (d.14 Lutego)	3	budynek mieszkalny	
3	Sępoleńska (d.14 Lutego)	5	kamienica	
4	Sępoleńska (d.14 Lutego)	6	budynek mieszkalny	
5	Sępoleńska (d.14 Lutego)	9	willa	
6	Sępoleńska (d.14 Lutego)	13	budynek mieszkalny	
7	Sępoleńska (d.14 Lutego)	20	wieża ciśnień	
8	31 Stycznia	4	kamienica wraz z oficyną i działką	1787
9	31 Stycznia	5	kamienica	
10	31 Stycznia	6	kamienica	
11	31 Stycznia	7	kamienica	
12	31 Stycznia	8	kamienica	
13	31 Stycznia	9	kamienica	
14	31 Stycznia	10	kamienica	
15	31 Stycznia	11	kamienica	
16	31 Stycznia	12	kamienica	
17	31 Stycznia	13	kamienica	
18	31 Stycznia	14	kamienica	
19	31 Stycznia	15	kamienica	
20	31 Stycznia	16	kamienica	
21	31 Stycznia	17	kamienica	
22	31 Stycznia	18	kamienica	
23	31 Stycznia	20	kamienica	
24	31 Stycznia	21/23	szkoła	
25	31 Stycznia	22	kamienica	
26	31 Stycznia	24	kamienica	
27	31 Stycznia	27	budynek mieszkalny	
28	31 Stycznia	32	budynek mieszkalny	
29	31 Stycznia	37	kamienica	
30	31 Stycznia	45	budynek mieszkalny	
31	31 Stycznia	48	kamienica	
32	31 Stycznia	50	kamienica	
33	31 Stycznia	52	kamienica	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
34	31 Stycznia	56	budynek użyteczności publicznej Starostwo Powiatowe	
35	Podmurna	13	Brama Człuchowska	8
36			zespół murów miejskich wraz z basztami (mury otaczające nieprzerwanie zach. i pld.-zach. część miasta; fragmenty murów otaczające pld-wsch. i pln. część miasta wraz z Basztą Szewską, Basztą Wronią oraz Bramą Człuchowską)	8
37	Angowicka	1	kamienica	
38	Angowicka	8	młyn	
39	Angowicka	24	kamienica	
40	Angowicka	26	kamienica	
41	Angowicka	30	kamienica	
42	Angowicka	32	kamienica	
43	Angowicka	34	kamienica	
44	Batorego	3	kamienica	
45	Batorego	5	budynek mieszkalny z brama	
46	Batorego	7	kamienica	
47	Batorego	9	budynek mieszkalny	
48	Bytowska	1	kamienica	
49	Cechowa	2/4	kamienica	
50	Ceynowy	2	budynek mieszkalny	
51	Ceynowy	4	budynek mieszkalny	
52	Ceynowy	8	budynek mieszkalny	
53	Ceynowy	10	budynek mieszkalny	
54	Ceynowy	12	budynek mieszkalny	
55	Ceynowy	14	budynek mieszkalny	
56	Ceynowy	16	willa	
57	Ceynowy	18	willa	
58	Człuchowska	31	kamienica	
59	Człuchowska	38	kamienica	
60	Człuchowska	39	kamienica	
61	Człuchowska	41	kamienica	
62	Człuchowska	42	willa	
63	Człuchowska	43	willa	
64	Człuchowska	47	willa	
65	Człuchowska	48	willa	
66	Człuchowska	50	willa	
67	Człuchowska	51	willa	
68	Derdowskiego/Wysoka/Kilińskiego/Widokowa		teren dawnego cmentarza tzw. nowego żydowskiego , ok.1900 z zachowanym dawnym murem cmentarnym, dz.1783/15	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
69	Dolina Śmierci		miejsce straceń i pochówków z lat 1939-1945, dz.341/12	
70	Drzymały	5	kamienica	
71	Dworcowa	1	kamienica	
72	Dworcowa	7	kamienica	
73	Dworcowa	8	kamienica	
74	Dworcowa	10	kamienica	
75	Dworcowa	11	kamienica	
76	Dworcowa	13	kamienica	
77	Dworcowa	14	kamienica	
78	Dworcowa	16	kamienica	
79	Dworcowa	20	kamienica	
80	Dworcowa	22	kamienica	
81	Dworcowa	23	kamienica	
82	Dworcowa	26	kamienica	
83	Dworcowa	28	kamienica	
84	Dworcowa	30	budynek mieszkalny	1376
85	Dworzec	teren m. ul. ulicami Dworcową, Towarową, Nad Dworcem i Tucholską, Dworcowa 25, Dworcowa 27, Towarowa 2 A, Towarowa 4, Towarowa 10, Towarowa 12, Towarowa 20, Nad Dworcem 2, 4, 6, 8, Tucholska 6A	zespół stacji kolejowej w Chojnicach, w skład którego wchodzi: I. dworzec kolejowy ze znajdującymi się na jego terenie obiektami, związanymi z obsługą ruchu pasażerskiego i towarowego, historyczna infrastruktura kolejowa oraz zachowanym starodrzewem , II. osada kolejowa z budynkami mieszkalnymi dla rodzin urzędników kolejowych ; III. teren pomiędzy ulicami Dworcową, Towarową, Nad Dworcem i Tucholską, ul. Dworcowa 25, ul. Dworcowa 27, ul. Towarowa 2 A, ul. Towarowa 4, ul. Towarowa 10, ul. Towarowa 12, ul. Towarowa 20, ul. Nad Dworcem 2, ul. Nad Dworcem 4, ul. Nad Dworcem 6, ul. Nad Dworcem 8, ul. Tucholska 6 A	1376
86	Gdańska	15	willa	
87	Gdańska	19	willa	
88	Gdańska	69	budynek mieszkalny	
89	Gdańska	87-91	zespół budynków mieszkalnych	
90	Gimnazjalna	1	kamienica	
91	Gimnazjalna	3	kamienica	
92	Gimnazjalna	5	kamienica	
93	Gimnazjalna	7	kamienica	
94	Gimnazjalna	11	kamienica	
95	Grunwaldzka	1	kościół p.w. Wniebowzięcia NMP (obecnie szkoła) przy klasztorze o. augustianów wraz z przyległym terenem d. zespołu klasztornego ,znajdującym się na nim starodrzewem i odcinkiem kamiennego muru granicznego konwiktu po pfn. stronie kościoła	1785
96	Grunwaldzka	11	budynek mieszkalny	
97	Igielska	2	budynek mieszkalny	
98	Igielska	4	budynek mieszkalny	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
99	Igielska	6	budynek mieszkalny	
100	Igielska	8	zespół budynków szkolnych: szkoła, internat, kaplica, portiernia, mur, stara kuchnia	
101	Igielska	10	budynek mieszkalny	
102	Igielska	12	budynek mieszkalny	
103	Igielska		d. cmentarz wojenny żołnierzy napoleońskich, 1812 r., dz. 453,dz.454/41	
104	Igły	1	dwór w zespole dworsko-parkowym	
105	Igły	1	park w zespole dworsko-parkowym	
106	Jeziorna	4	baszta	8
107	Kościerska	13	budynek mieszkalny	
108	Kościerska		cmentarz rzymsko-katolicki parafii p.w. św. Jana Chrzciciela,dz.1812/2, 1812/4	1262
109	Kościerska		teren dawnego cmentarza ewangelickiego z XVIII-XIX w. ob. nieistniejący cmentarz usytuowany pomiędzy d. cmentarzem wojennym z okresu I i II wojny światowej a cmentarzem parafialnym p. w św. Jana Chrzciciela	
110	Kościuszki	4	kamienica	
111	Kościuszki	6	kamienica	
112	Kościuszki	8	kamienica	
113	Kościuszki	18	kamienica	
114	Kościuszki	20	kamienica	
115	Kościuszki	21	kamienica wraz z działką	1836
116	Kościuszki	23	kamienica	
117	Kościuszki	24	kamienica	
118	Kościuszki	26	kamienica	
119	Kościuszki	28	kamienica	
120	Kościuszki	30	kamienica	
121	Kościuszki	36	kamienica	
122	Kościuszki	38	kamienica	
123	Łanowa	3	kamienica	
124	Łanowa	5	kamienica	
125	Mickiewicza	1	kamienica	
126	Mickiewicza	3	willa	
127	Mickiewicza	5	willa	
128	Mickiewicza	17	kamienica	
129	Mickiewicza	19	kamienica	
130	Mickiewicza	20	kamienica	
131	Mickiewicza	22	kamienica	
132	Mickiewicza	29	kamienica	
133	Mickiewicza	31	kamienica wraz z gruntem w obrysie murów	1893



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
134	Mickiewicza	33	kamienica	
135	Mickiewicza	36	kamienica	
136	Mickiewicza	38	kamienica	
137	Mickiewicza	40	kamienica	
138	Mickiewicza	41	dawny dom grabarza	
139	Mickiewicza	44	kamienica	
140	Mickiewicza/Zielona		teren dawnego tzw. starego cmentarza żydowskiego z XVIII w., dz.1196/1, 1196/2, 1197/1, 1197/3, 1198, 1203/1	
141	Młodzieżowa/Kościarska		dawny cmentarz wojenny żołnierzy I i II wojny światowej 1918-1945, dz. 496/16	
142	Młyńska	2	kamienica wraz z częścią działki w obrysie budynku	1803
143	Młyńska	5	kamienica	
144	Młyńska	6	kamienica	
145	Młyńska	8	kamienica	
146	Młyńska	15	dawny magazyn-skład towarów kolonialnych wraz z częścią działki (w obrysie budynku)	1778
147	Młyńska	17	kamienica	
148	Młyńska	19	kamienica	
149	Młyńska	20	kamienica wraz z częścią działki w obrysie budynku	1818
150	Młyńska	21	kamienica	
151	Młyńska	22	kamienica	
152	Młyńska	23	kamienica	
153	Młyńska	25	kamienica	
154	Młyńska	26	kamienica	
155	Młyńska	28	kamienica	
156	Młyńska	30	gmach Sądu	
157	Nowe Miasto	1	kamienica wraz z działką	1795
158	Nowe Miasto	7	kamienica	
159	Nowe Miasto	9	kamienica	
160	Nowe Miasto	10	kamienica	
161	Nowe Miasto	12	kamienica	
162	Nowe Miasto	16	kamienica	
163	Nowe Miasto	4-6	gimnazjum, d. Gimnazjum Jezuickie	7
164	Ogrodowa	5	kamienica	
165	Ogrodowa	7	kamienica	
166	Ogrodowa	9	kamienica	
167	Ogrodowa	12	kamienica	
168	Ogrodowa	16	kamienica	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
169	Piłsudskiego	1	kamienica	
170	Piłsudskiego	2/4	kamienica	
171	Piłsudskiego	7	kamienica	
172	Piłsudskiego	9	kamienica	
173	Piłsudskiego	15	kamienica	
174	Piłsudskiego	18	kamienica	
175	Piłsudskiego	19	kamienica	
176	Piłsudskiego	21	kamienica	
177	Piłsudskiego	26/28	kamienica	
178	Piłsudskiego	27	kamienica	
179	Piłsudskiego	30-32	zespół młyna (bez spichlerza zbożowego)	
180	Piłsudskiego	37	kamienica	
181	Piłsudskiego	39	willa ob.. Siedziba SANEPIDU	
182	Piłsudskiego	40	kamienica	
183	Piłsudskiego	42	kamienica	
184	Piłsudskiego	43	willa	
185	Piłsudskiego	44	kamienica	
186	Plac Kościelny	5	baszta	8
187	Plac Kościelny	5	stara plebania wraz z częścią działki w obrębie rysunku budynku	1810
188	Plac Kościelny		kościół parafialny p. w. Ścienia Św. Jana Chrzciciela (bazylika)	1
189	Plac Kościelny		kościół filialny p.w. Zwiastowania Najświętszej Marii Panny, d. Jezuicki	6
190	Plac Jagielloński	1	kamienica	
191	Plac Jagielloński	2	kamienica	
192	Plac Jagielloński	4	kamienica	
193	Plac Jagielloński	6	kamienica	
194	Plac Jagielloński	7	kamienica	
195	Plac Jagielloński	8	kamienica	
196	Plac Jagielloński	11	kamienica	
197	Plac św. Jerzego	1	kamienica	
198	Plac św. Jerzego	3	kamienica	
199	Plac św. Jerzego	4	kamienica	
200	Plac Niepodległości	1/2	kamienica	
201	Plac Niepodległości	4	kamienica	
202	Plac Niepodległości	6	kamienica	
203	Plac Piastowski	20	kamienica	
204	Plac Piastowski	27	Wodociągi Miejskie	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
205	Plac Piastowski	29	kamienica	
206	Podmurna	5	baszta	8
207	Podmurna	7	baszta	8
208	Podmurna	11	Baszta Szewska	8
209	Podmurna	15	Baszta Wronia (muzeum)	8
210	Prochowa	13	kamienica	
211	Prochowa	17	kamienica	
212	Staroszkolna	17	magazyn zbożowy	1380
213	Stary Rynek	1	ratusz	1426
214	Stary Rynek	2	kamienica	
215	Stary Rynek	3	kamienica	
216	Stary Rynek	4	kamienica	
217	Stary Rynek	5	kamienica	
218	Stary Rynek	6	kamienica wraz z działką	1783
219	Stary Rynek	7	kamienica	
220	Stary Rynek	8	kamienica	
221	Stary Rynek	17	kamienica	
222	Stary Rynek	18	kamienica	
223	Stary Rynek	19	kamienica	
224	Stary Rynek	20	kamienica	
225	Stary Rynek	21	kamienica	
226	Strzelecka	1	budynek mieszkalny	
227	Strzelecka	2	budynek mieszkalny	
228	Strzelecka	3	budynek mieszkalny	
229	Strzelecka	4	kamienica	
230	Strzelecka	6	kamienica	
231	Strzelecka	8	kamienica	
232	Strzelecka	11	budynek mieszkalny oraz brama wjazdowa między budynkami przy ul. Strzeleckiej 11 i 13	
233	Strzelecka	13	kamienica	
234	Strzelecka	14	spichlerz	
235	Strzelecka	15	kamienica	
236	Strzelecka	20	kamienica	
237	Strzelecka	22	kamienica	
238	Strzelecka	24	kamienica	
239	Strzelecka	38	kamienica	
240	Strzelecka	41	kamienica	



Uzasadnienie – Plan Ogólny Miasta Chojnice.

LP	ULICA	NR	OBIEKT	NR REJESTRU ZABYTKÓW
241	Strzelecka	47	kamienica	
242	Strzelecka	55	kamienica	
243	Strzelecka	59	kamienica	
244	Strzelecka	61	willa	
245	Strzelecka	71	budynek mieszkalny	
246	Sukienników	4	kamienica	
247	Sukienników	16	baszta Więzienna (archiwum ob. muzeum)	8
248	Szewska	6	kamienica	
249	Szewska	8	kamienica	
250	Szewska	20	kamienica	
251	Szpitalna	12	kamienica	
252	Świętopętka	3	szkoła	
253	Świętopętka	5	kamienica	
254	Świętopętka	12	kamienica	
255	Towarowa	1	budynek mieszkalny	
256	Towarowa	2	kamienica ob. przychodnia	
257	Towarowa	15	willa	
258	Warszawska	5	kamienica	
259	Warszawska	9	budynek mieszkalny	
260	Warszawska	11	budynek mieszkalny	
261	Warszawska	13	kamienica ob.. Siedziba Policji	
262	Warszawska	15	kamienica	
263	Warszawska	19	kamienica	
264	Warszawska	21	kamienica	
265	Warszawska	23	kamienica	
266	Warszawska	27	kamienica	
267	Wysoka	3	szpital ob. szkoła	
268	Wysoka/Okrężna/Gdańska		kaplica p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa z budynkiem mieszkalnym oraz działkami	1763
269	Wysoka	38	kamienica	
270	Wysoka	42	kamienica	
271	Wzgórze Ewangelickie m. ul.(Swarożycza / Gdańska/Świętopętka/St. Rolbieckiego		teren dawnego cmentarza ewangelickiego z XVII w., d. park Róży Luksemburg - ob. Wzgórze Ewangelickie, dz. 1904/1, 1904/3,1555/7, 1555/3, 1555/6	
272	Wysoka/Gdańska		teren dawnego tzw. starego cmentarza katolickiego z XVI w., obecnie cmentarz ofiar zbrodni hitlerowskich, dz. 1374/2, dz.1375	
273	Zielona	24	budynek mieszkalny	



Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Zasady ochrony terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, zwanych "Pomnikami Zagłady", reguluje ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, (Dz.U.2015.2120 t.j. z dnia 2015.12.15). Katalog pomników zagłady określa wymieniona ustawa.
Tereny w granicach administracyjnych Miasta Chojnice nie są uznane za Pomnik Zagłady.

Zgodnie z ustawą wokół Pomnika Zagłady ustanawia się strefę ochronną. Strefa ochronna stanowi pas gruntu o szerokości nie większej niż 100 m od granic Pomnika Zagłady.

Tereny miasta Chojnice nie znajdują się w strefie ochronnej Pomnika Zagłady.

Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Pojęcie terenów zamkniętych, w rozumieniu ustawy z dnia 17 maja 1989 r., prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t.j. z dnia 2024.07.31) oznacza tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Zgodnie z Decyzją nr 27/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w granicach administracyjnych miasta Chojnice nie znajdują się tereny zamknięte ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie miasta Chojnice ustalono tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe.

Terenami zamkniętymi w granicach miasta Chojnice są nieruchomości gruntowe wymienione w poniższej tabeli.

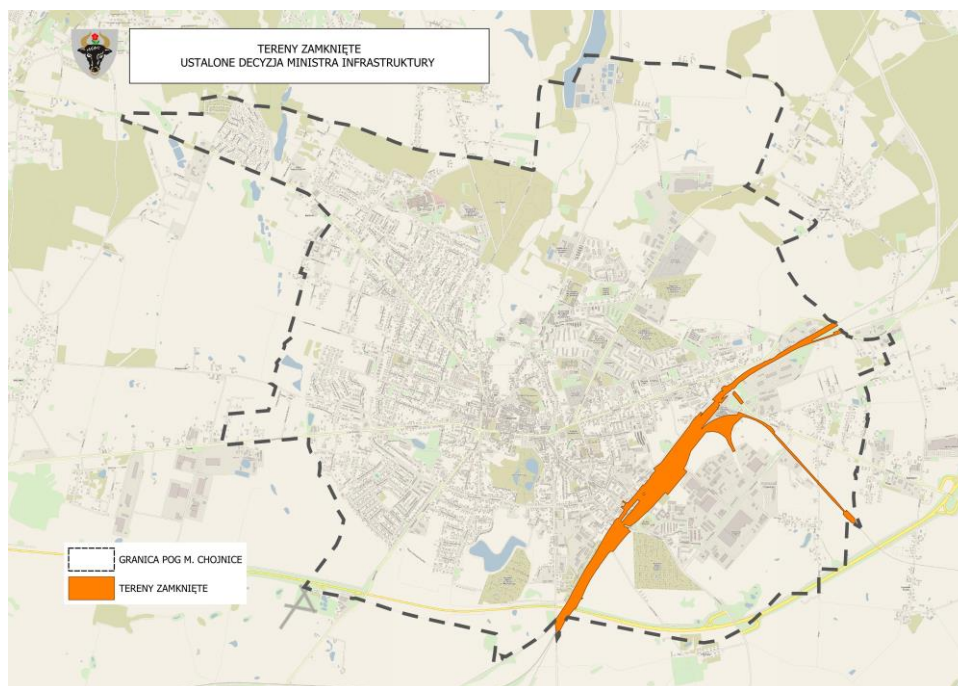
Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	555/14	0,4601	220201_1.0001.555/14
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	555/15	5,3541	220201_1.0001.555/15
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	562/2	0,0624	220201_1.0001.562/2
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	562/5	0,0080	220201_1.0001.562/5
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	564/1	0,1453	220201_1.0001.564/1
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	581/1	0,3395	220201_1.0001.581/1
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	660/47	36,8607	220201_1.0001.660/47
chojnicki	Chojnice M.	Chojnice	3021	1,7977	220201_1.0001.3021

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008



r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

Tereny zamknięte w mieście Chojnice objęte zostały strefą komunikacyjną 44SK. Granice terenów zamkniętych przedstawia poniższy schemat.



Obszary ograniczonego użytkowania.

Obszar ograniczonego użytkowania ustanawia się dla takich obiektów jak oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostownie, trasy komunikacyjne, lotniska, linie i stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej oraz instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne, w sytuacji, gdy z przeglądu ekologicznego, oceny oddziaływania na środowisko wymaganej ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo wdrożenia dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych, nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Oznacza to, że nawet przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i najlepszych praktyk ochrony środowiska, wpływ tych instalacji czy infrastruktury na otaczające je tereny może być na tyle znaczący, że nie da się zachować określonych norm jakości powietrza, hałasu, emisji czy innych parametrów środowiskowych. W takich przypadkach, dla ochrony zdrowia ludzi oraz środowiska naturalnego, wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, który zazwyczaj wiąże się ograniczeniami w zakresie zabudowy i użytkowania terenu wokół danej instalacji lub obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów i innych obiektów, w



których eksploatowane są instalacje kwalifikowane jako takie przedsięwzięcia, tworzy sejmik województwa w drodze uchwały, dla pozostałych zakładów rada powiatu w drodze uchwały. Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określają jego granice, ograniczenia dotyczące przeznaczenia terenu, wymagania techniczne dla budynków oraz zasady korzystania z terenów, wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego.

Dla terenów miasta Chojnice nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji to tereny, które zostały zdegradowane lub zanieczyszczone w wyniku działalności człowieka i wymagają działań naprawczych w celu przywrócenia im pierwotnych lub użytkowych wartości ekologicznych, przyrodniczych lub społeczno-gospodarczych.

Charakterystyka pojęć:

1. Przekształcenia – zmiany w użytkowaniu terenu, jego funkcji lub przeznaczenia, mające na celu dostosowanie go do nowych potrzeb społecznych, gospodarczych lub ekologicznych. Przykłady obejmują zmianę terenów poprzemysłowych na obszary zieleni, parki, czy zabudowę mieszkaniową.
2. Rehabilitacja – działania mające na celu poprawę funkcji danego obszaru w taki sposób, aby mógł być użytkowany zgodnie z jego nowym przeznaczeniem. W rehabilitacji terenów przywraca się możliwość ich wykorzystania w sposób bezpieczny i zrównoważony, np. poprzez wzmocnienie struktur ziemnych lub odbudowę ekosystemów.
3. Rekultywacja – proces przywracania wartości użytkowych i ekologicznych zdegradowanych terenów. Najczęściej dotyczy obszarów po działalności wydobywczej lub przemysłowej. Rekultywacja może polegać na uzupełnieniu gleby, odnowieniu roślinności, poprawie jakości wód czy eliminacji odpadów.

Pojęcie rekultywacji jako rekultywacji gruntów sformułowane jest w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r., (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24) i oznacza nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg.

4. Remediacja – specjalistyczne działania mające na celu oczyszczenie terenu z substancji zanieczyszczających, takich jak metale ciężkie, chemikalia, czy toksyczne odpady. Celem remediacji jest usunięcie zagrożeń dla środowiska i zdrowia ludzi, aby teren mógł być bezpiecznie użytkowany.

Pojęcie remediacji – sformułowane jest w ustawie prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16) i oznacza poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu; *remediacja* może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.



Zgodnie z art. 101l ustawy prawo ochrony środowiska remediacje przeprowadza się zgodnie z ustalonym planem remediacji. Plan remediacji ustala Regionalny Dyrektor Środowiska w drodze decyzji.

W granicach administracyjnych miasta Chojnice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

W rozumieniu ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r., (Dz.U.2024.278 t.j. z dnia 2024.02.29), **obszarem zdegradowanym** gminy jest, obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym,

Obszar zdegradowany można wyznaczyć w przypadku występowania na nim co najmniej jednego z negatywnych zjawisk:

- 1) gospodarczych - w szczególności niskiego stopnia przedsiębiorczości, słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw,
- 2) środowiskowych - w szczególności przekroczenia standardów jakości środowiska, obecności odpadów stwarzających zagrożenie dla życia, zdrowia ludzi lub stanu środowiska,
- 3) przestrzenno-funkcjonalnych - w szczególności niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego, braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości, niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru, niedostosowania infrastruktury do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej, niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- 4) technicznych - w szczególności degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym, oraz niefunkcjonowaniu rozwiązań technicznych umożliwiających efektywne korzystanie z obiektów budowlanych, w szczególności w zakresie energooszczędności, ochrony środowiska i zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Obszar rewitalizacji natomiast stanowi, obszar obejmujący całość lub część obszaru zdegradowanego, cechujący się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic. Niezamieszkałe tereny przemysłowe, w tym portowe i wydobywcze, tereny powojenne albo pokolejowe, na których występują negatywne zjawiska, mogą wejść w skład obszaru rewitalizacji wyłącznie w przypadku, gdy działania możliwe do przeprowadzenia na tych terenach przyczynią się do przeciwdziałania negatywnym zjawiskom społecznym.

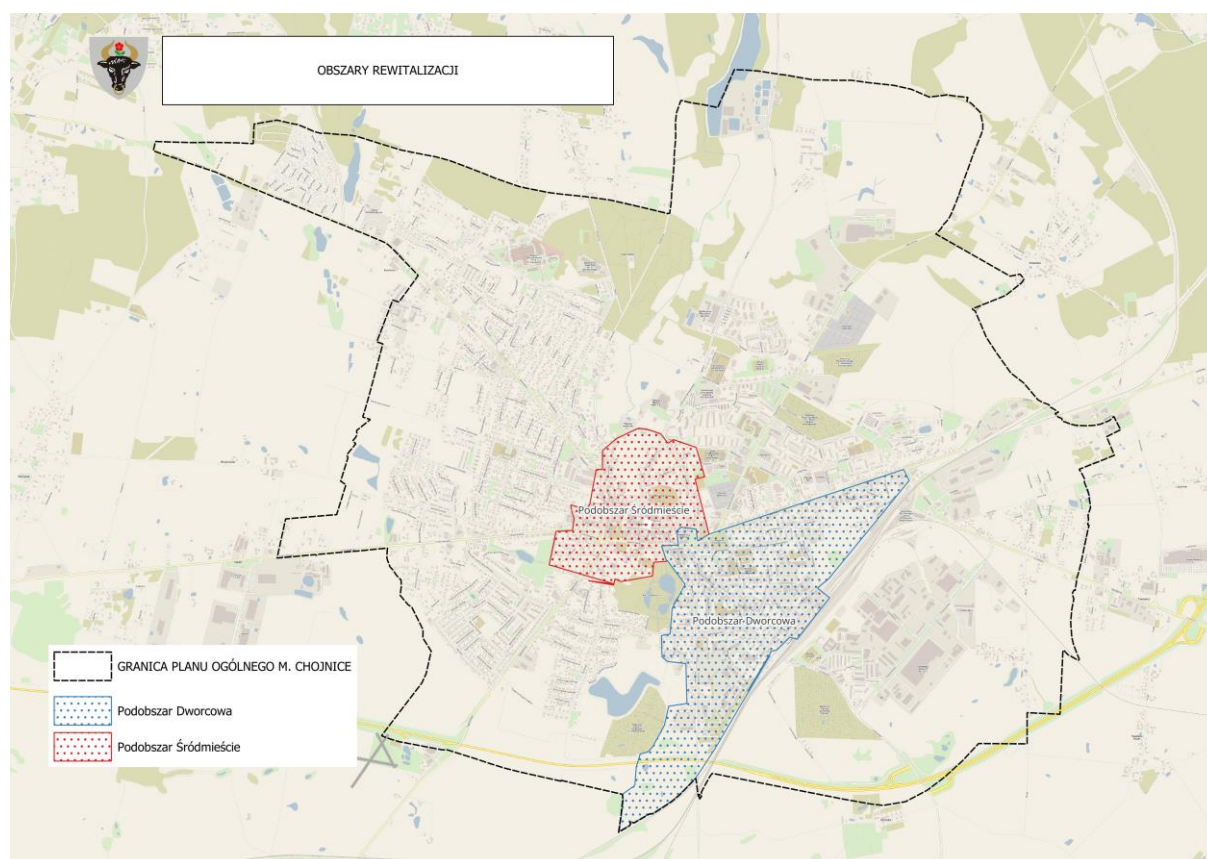


Uchwała NR X/134/19 Rady Miejskiej w Chojnicach z dnia 23 września 2019 r., przyjęte Gminy program rewitalizacji miasta Chojnice do 2023 r. Obecnie program poddany jest ewaluacji.

Gminny program rewitalizacji Miasta Chojnice określa dwa obszary rewitalizacji.

Lp.	Nazwa obszaru	Liczba ludności	Udział liczby ludności w populacji Miasta (%)	Powierzchnia (ha)	Udział pow. W pow. Miasta (%)
Obszar rewitalizacji					
1.	Podobszar Śródmieście	4 732	12,0	66,7	3,2
2.	Podobszar Dworcowa	7022	17,9	111,5	5,3
Razem.		11 754	29,9	178,2	8,5

Granice obszarów rewitalizacji przedstawiono na poniższym schemacie.





Zgodnie z założeniami programu rewitalizacji ewaluacja przebiegać będzie następująco.

1. **Ewaluacja ex-ante** (przed realizacją przedsięwzięć rewitalizacyjnych): ocena zasadności poszczególnych działań i przedsięwzięć rewitalizacyjnych oraz ocena ich wpływu na społeczność lokalną i obszary strategiczne.



2. **Ewaluacja w trakcie realizacji przedsięwzięć**: ocena bieżąca przyjętych celów oraz ich wpływu na obszary problemowe.



3. **Ewaluacja ex-post** (po realizacji przedsięwzięć): długoterminowa ocena wpływu oraz trwałości poszczególnych przedsięwzięć na społeczność lokalną i grupy interesariuszy.



4. **Modyfikacja Gminnego Programu Rewitalizacji**: po przeprowadzeniu ewaluacji lub w razie wystąpienia istotnej zmiany warunków realizacji Gminnego Programu Rewitalizacji.

Uznaje się że przyjęte w planie ogólnym strefy planistyczne w obrębie obszarów rewitalizacji wpłynie na kompleksową poprawę stanu przestrzenno-funkcjonalnego tych terenów. Wprowadzenie jasno określonych i uregulowanych dopuszczalnych form zagospodarowania przestrzennego umożliwi lepsze zarządzanie przestrzenią, co przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania potencjału tych obszarów. Dzięki temu możliwa będzie zamiana dotychczasowych funkcji poszczególnych miejsc, co pozwoli na dostosowanie ich do aktualnych potrzeb społecznych, gospodarczych i środowiskowych.

Jednym z kluczowych efektów będzie poprawa stanu środowiska naturalnego. Wprowadzenie nowych rozwiązań planistycznych pozwoli na lepsze zagospodarowanie terenów zielonych, ograniczenie negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko, a także wsparcie zrównoważonego rozwoju poprzez minimalizowanie emisji zanieczyszczeń. Równolegle w obszarach postępować będzie modernizacja infrastruktury technicznej, w tym sieci wodno-kanalizacyjnej, energetycznej i transportowej. Usprawnienie infrastruktury pozwoli na poprawę komfortu życia mieszkańców, zwiększenie efektywności energetycznej oraz poprawę dostępności komunikacyjnej. Wszystkie te działania wspólnie przyczynią się do całościowej poprawy jakości przestrzeni, tworząc nowoczesne, ekologiczne i funkcjonalne środowisko do życia, pracy i rekreacji.

Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), obszar cichy w aglomeracji to obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary *ciche w aglomeracji* lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

W granicach administracyjnych miasta Chojnice nie obowiązuje uchwała w sprawie obszaru cichego w aglomeracji oraz obszaru cichego poza aglomeracją.



Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Grunty rolne, w rozumieniu przepisów, są grunty:

- 1) określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne,
- 2) pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
- 3) pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- 4) pod budynkami, budowlami i urządzeniami wchodzące w skład biogazowni rolniczej,
- 5) pod budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,
- 6) parków wiejskich oraz pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, w tym również pod pasami przeciwwietrznymi i urządzeniami przeciwerozyjnymi,
- 7) rodzinnych ogrodów działkowych i ogrodów botanicznych,
- 8) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
- 9) zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa,
- 10) torfowisk i oczek wodnych,
- 11) pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

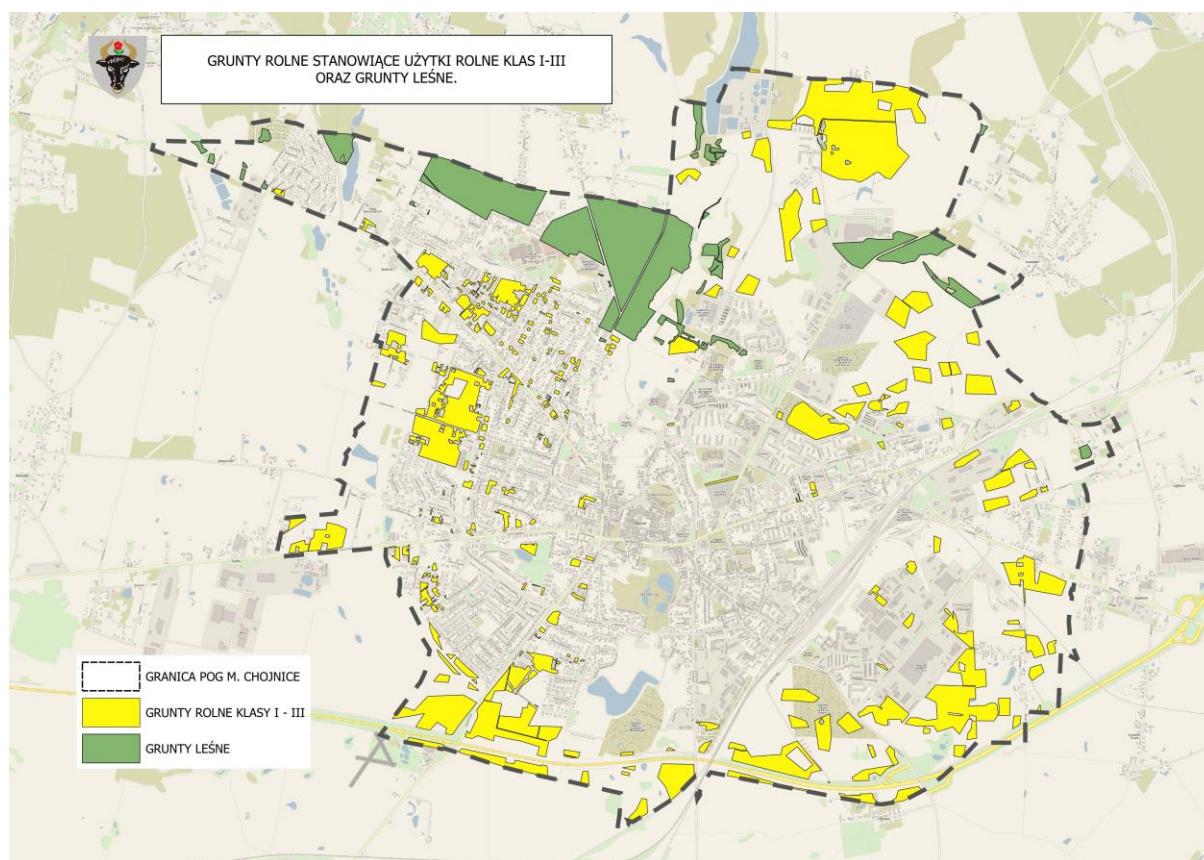
Grunty leśne, w rozumieniu przepisów, są:

- 1) określone jako lasy w przepisach o lasach:
Lasem jest grunt:
 - a) zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub przejściowo jej pozbawiony,
 - przeznaczony do produkcji leśnej,
 - stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
 - wpisany do rejestru zabytków;
- 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego *lasu*, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne,
- 3) zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej,
- 4) pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, (Dz.U.2024.82 t.j. z dnia 2024.01.24), art. 10a wyłączono stosowanie rozdziału 2 u.o.g.r.l., dotyczącego ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, co oznacza, że na przeznaczenie takich gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie jest wymagana zgoda ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i takie przeznaczenie nie musi nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić trzeba, że art. 10a dotyczy tylko gruntów rolnych. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, nawet jeżeli znajdują się w granicach administracyjnych miast, wymaga zgody odpowiednio MKiŚ lub marszałka województwa.



Poniższy schemat przedstawia położenie gruntów rolnych klas I-III oraz terenów leśnych w granicach administracyjnych miasta Chojnice, wyznaczonych na podstawie ewidencji gruntów i budynków oznaczonych zgodnie z konturem klasyfikacyjnym. Grunty rolne klas I-III zajmują powierzchnię około 224 ha natomiast grunty leśne około 99 ha.



Zmiana przeznaczenia:

Oznaczenie gruntów	Powierzchnia istniejąca (ha)	Powierzchnia zmiany na cele nierolnicze (ha)	Różnica (ha)
Grunty rolne I-III	229	191,5	37,5
Grunty leśne	99	3	96

W granicach administracyjnych miasta grunty rolne o najwyższej klasie bonitacyjnej, czyli I-III, w zdecydowanej większości przekształcane są na cele nierolnicze. Tylko niewielki obszar, wynoszący 37,5 ha, pozostanie w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu. Takie podejście jest zgodne z trendem urbanizacyjnym, który zakłada intensyfikację zabudowy w granicach miast. Dzięki temu możliwe jest ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy na tereny wiejskie, co ma na celu zahamowanie procesu suburbanizacji i sukcesji budowlanej na grunty poza miastem.

Dla terenów leśnych zmiany w przeznaczeniu są minimalne, obejmują jedynie 3 ha niewielkich połaci lasu, co jest korzystnym rozwiązaniem z perspektywy ochrony przyrody. Las stanowi cenny zasób



naturalny w przestrzeni miejskiej, wpływając pozytywnie na mikroklimat, bioróżnorodność, a także na jakość życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów zielonych. Zachowanie niemal wszystkich terenów leśnych w granicach miasta jest ważnym elementem polityki zrównoważonego rozwoju, która uwzględnia ochronę środowiska naturalnego oraz zapewnia zrównoważony rozwój urbanistyczny.

Jednocześnie rezygnacja z ochrony gruntów rolnych najwyższych klas w miastach wspiera rozwój infrastruktury, ułatwia inwestycje budowlane i sprzyja uzupełnianiu zabudowy. To podejście pozwala na bardziej racjonalne zarządzanie przestrzenią miejską, unikając niekontrolowanej ekspansji miast i rozproszenia zabudowy na tereny rolnicze, które powinny być chronione poza granicami miejskimi.

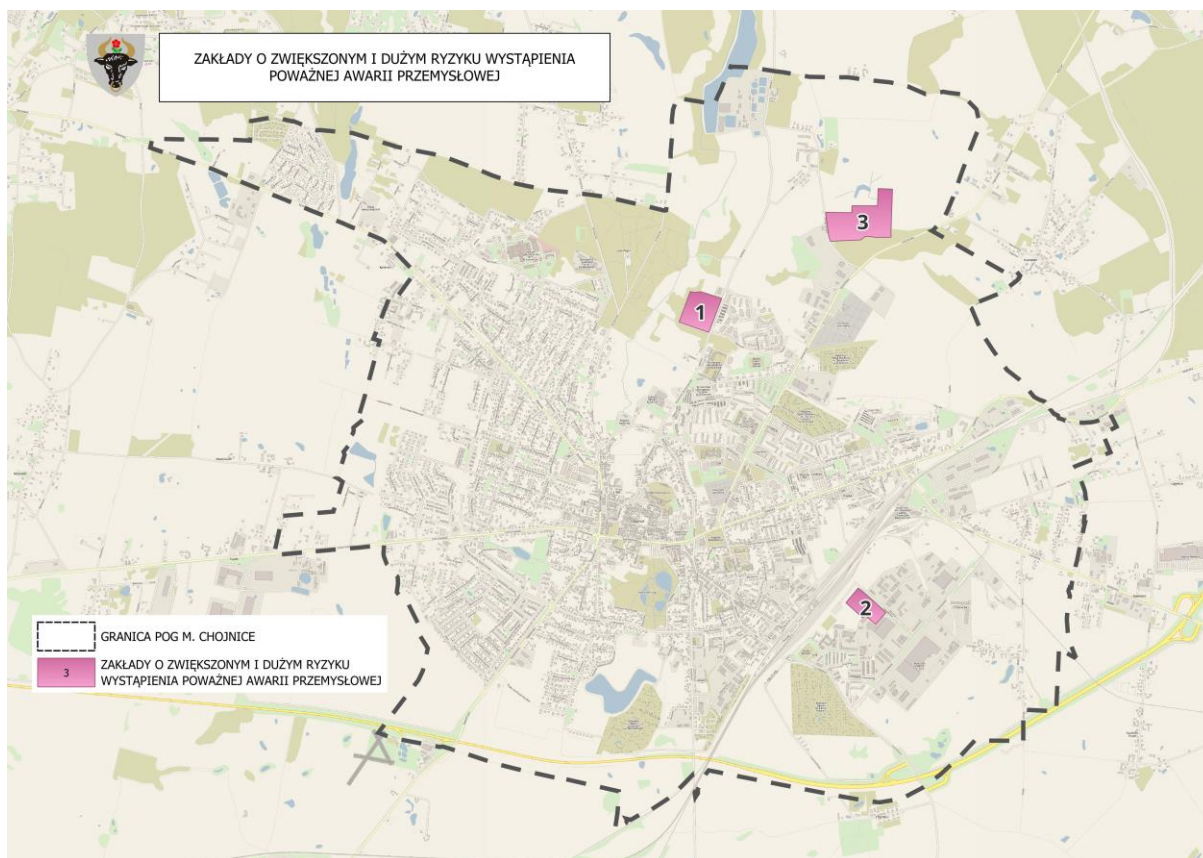
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zgodnie z ustawą prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 (Dz.U.2024.54 t.j. z dnia 2024.01.16), zakładem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w zależności od rodzaju, kategorii i ilości substancji niebezpiecznej znajdującej się w zakładzie uznaje się za zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o zwiększonym ryzyku", albo za zakład o dużym ryzyku wystąpienia awarii, zwany dalej "zakładem o dużym ryzyku".

Przedsiębiorstwa, które są sklasyfikowane jako zakłady o zwiększonym ryzyku lub zakłady o dużym ryzyku, mają obowiązek opracowania programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym. Program, jest dokumentem kluczowym w zarządzaniu ryzykiem związanym z działalnością tych zakładów. Program musi zostać opracowany przez każde przedsiębiorstwo, które kwalifikuje się jako zakład o zwiększonym ryzyku lub zakład o dużym ryzyku, którego celem jest minimalizacja ryzyka wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, które mogą mieć negatywny wpływ na ludzi oraz środowisko. Zakłady mają obowiązek wdrożenia programu poprzez system zarządzania bezpieczeństwem. System ten musi zapewniać odpowiedni poziom ochrony ludzi i środowiska, zgodny z poziomem zagrożenia wynikającym z działalności zakładu.

W granicach administracyjnych Miasta Chojnice zlokalizowane są 3 zakłady uznane za zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

- 1) Spółdzielcza Mleczarnia Spomlek - Oddział Chojnice, ul. Igielska 9, 89-604 Chojnice – zlokalizowany w strefie planistycznej 4SU. Zakład otoczony jest od strony północnej, południowej i zachodniej terenami strefy 5SO (strefa otwarta z zakazem zabudowy) jedynie od strony wschodniej zlokalizowane jest istniejące osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 6SW.
- 2) SEKO S.A., ul. Zakładowa 3, 89-620 Chojnice zlokalizowany w sąsiedztwie terenów zamkniętych linii kolejowej strefa komunikacji 44SK w centralnej części strefy gospodarczej 18SP, w bezpośrednim sąsiedztwie nie wskazano stref mieszkaniowych.
- 3) Zakłady Mięsne Skiba S.A., ul. Droga do Igieł 2, 89-600 Chojnice – zlokalizowany w strefie gospodarczej 2SP otoczony strefami 8SO strefa otwarta oraz 8SN strefa zieleni i rekreacji, w bezpośrednim sąsiedztwie nie wskazano stref mieszkaniowych.



Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza. W jego skład wchodzi:

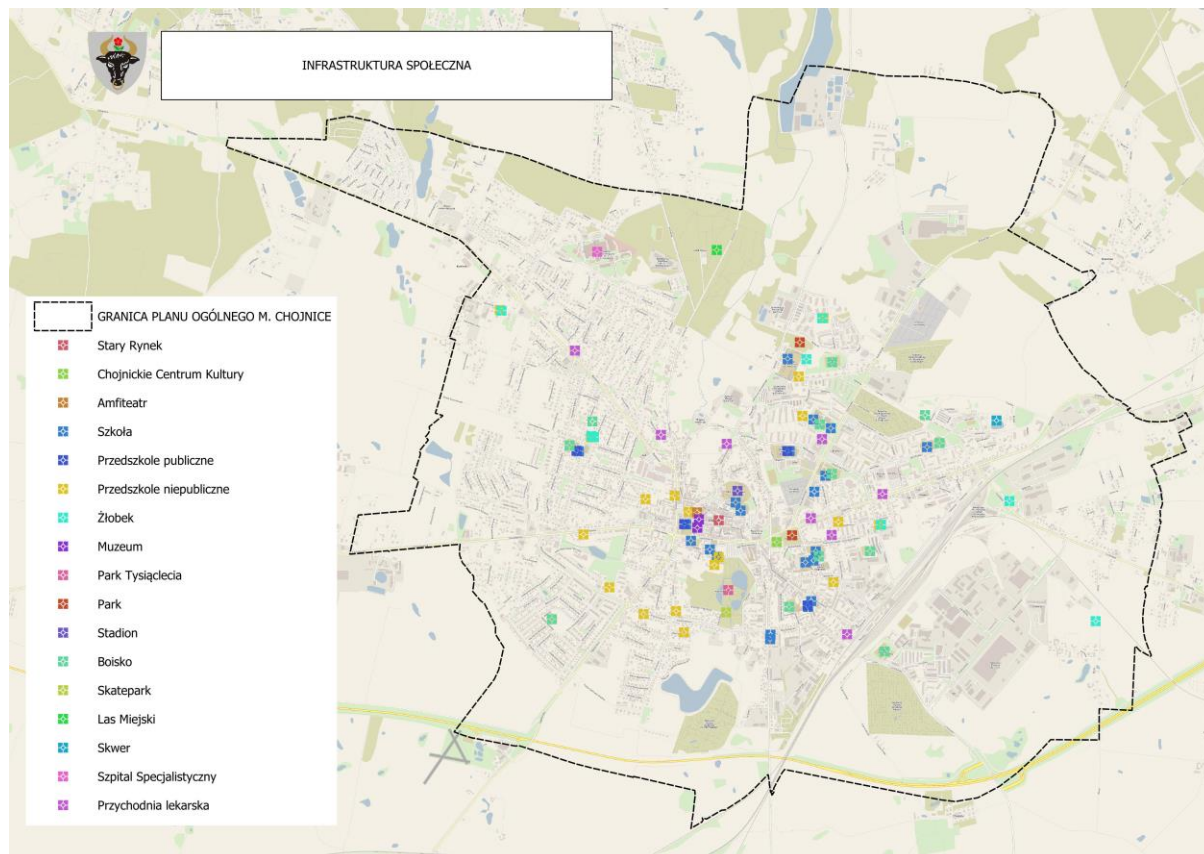
- 1) pas techniczny – obszar stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu, przeznaczony do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa oraz ochrony środowiska,
- 2) pas ochronny – obszar, na którym działalność człowieka bezpośrednio wpływa na stan pasa technicznego.

Miasto Chojnice nie jest położone nad brzegiem morza.



Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Infrastruktura społeczna.



Infrastruktura społeczna, kulturalna oraz rekreacyjna w mieście Chojnice, koncentrują się w różnych częściach miasta, lecz z zauważalnym zagęszczeniem w centralnych obszarach.

Centrum miasta skupia instytucje edukacyjne i opiekuńcze, takie jak szkoły, przedszkola publiczne oraz niepubliczne. To strategiczne rozmieszczenie placówek edukacyjnych w centralnych dzielnicach Chojnic odpowiada na potrzeby mieszkańców, zwłaszcza rodzin z dziećmi, zapewniając im łatwy dostęp do edukacji blisko miejsca zamieszkania. Rozmieszczenie przedszkoli i szkół w rejonach mieszkalnych pokazuje także dbałość o równomierny dostęp do tych usług, co sprzyja zrównoważonemu rozwojowi poszczególnych dzielnic.

Instytucje kulturalne, takie jak Chojnickie Centrum Kultury, Amfiteatr oraz Muzeum, mają swoje miejsce głównie w centrum miasta. Ta koncentracja obiektów kulturalnych w śródmiejskiej części Chojnic nie jest przypadkowa – centrum pełni rolę serca życia kulturalnego i społecznego, przyciągając mieszkańców oraz turystów do uczestnictwa w wydarzeniach artystycznych i kulturalnych. Bliskość instytucji kulturalnych względem siebie sprawia, że centrum staje się miejscem integrującym różne grupy społeczne, co wzmacnia więzi społeczne i umożliwia aktywne uczestnictwo w życiu kulturalnym miasta.



Obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak parki i boiska sportowe, rozmieszczone są w miarę równomiernie na terenie całego miasta, z lekką przewagą w południowej i wschodniej części Chojnic. Wyróżniającym się miejscem jest Park Tysiąclecia, który stanowi centralny obszar zieleni i rekreacji, będąc popularnym miejscem odpoczynku, spacerów i spotkań dla mieszkańców. Oprócz tego, boiska sportowe i skatepark rozmieszczone w różnych lokalizacjach zapewniają młodzieży i dorosłym dostęp do aktywności fizycznej na świeżym powietrzu. Taka struktura sprzyja łatwemu dostępowi do przestrzeni rekreacyjnych niezależnie od miejsca zamieszkania, co zachęca do prowadzenia aktywnego stylu życia.

Placówki medyczne, takie jak szpital specjalistyczny i przychodnie lekarskie, rozmieszczone są przede wszystkim w centrum oraz na południowych obrzeżach miasta, co umożliwia dostęp do opieki zdrowotnej zarówno dla mieszkańców śródmieścia, jak i innych rejonów Chojnic. Szpital specjalistyczny, zlokalizowany w południowej części miasta, stanowi ważny punkt dla opieki zdrowotnej, odpowiadając na potrzeby mieszkańców miasta oraz terenów ościennych wymagających specjalistycznych usług medycznych.

Stary Rynek, pełni kluczową rolę w życiu społecznym Chojnic. Jest miejscem spotkań, spacerów oraz licznych wydarzeń i jarmarków, co czyni go miejscem integrującym mieszkańców. Jego lokalizacja w samym centrum, w otoczeniu instytucji administracyjnych, kulturalnych, edukacyjnych oraz opieki zdrowotnej, tworzy przestrzeń, gdzie mieszkańcy mogą się spotykać, uczestniczyć w wydarzeniach kulturalnych, a także załatwiać codzienne sprawy w bliskiej odległości.

Rozkład infrastruktury społecznej i rekreacyjnej w Chojnicach wskazuje na dobrze przemyślaną strukturę miejską, gdzie centralne dzielnice odgrywają główną rolę w zapewnianiu różnorodnych usług i możliwości kulturalnych. Obrzeża miasta oferują bardziej rozproszony dostęp do zieleni i miejsc rekreacyjnych, co sprzyja wypoczynkowi oraz aktywności fizycznej w mniej zatłoczonych rejonach. Całość infrastruktury miasta świadczy o dbałości o zrównoważony rozwój oraz o zaspokojenie potrzeb różnych grup społecznych, zarówno w centrum, jak i na peryferiach miasta.

Komunikacja zbiorowa

Schemat sieci komunikacji zbiorowej w Chojnicach, przedstawiony poniżej, stanowi układ linii autobusowych obsługiwanych przez MZK Chojnice. Sieć jest dobrze rozbudowana, obejmuje zarówno obszar miasta, jak i okoliczne miejscowości. Funkcjonuje 10 linii autobusowych które obsługują różne części miasta i pobliskie miejscowości, takie jak Pawłowo, Nowa Cerkiew, Charzykowy, Swornegacie czy Ciechocin. Głównymi węzłami przesiadkowymi są Dworzec Kolejowy, Plac Jagielloński, Rynek i Baza MZK. Główne węzły przesiadkowe łączą różne linie autobusowe, ułatwiając przesiadki między nimi i dostęp do najważniejszych miejsc w mieście. Sieć komunikacji miejskiej obejmuje ważne obiekty i instytucje, takie jak Szpital, oraz placówki oświatowe i rekreacyjne, Galeria Brama Pomorza co wskazuje na przystosowanie tras do potrzeb mieszkańców. Sieć autobusowa MZK Chojnice jest dobrze rozbudowana i dostosowana do potrzeb mieszkańców miasta oraz okolicznych miejscowości. Dobrze zorganizowany układ tras, lokalizacja kluczowych węzłów przesiadkowych i obsługa najważniejszych punktów miasta sprawiają, że komunikacja miejska stanowi wygodną alternatywę dla transportu indywidualnego.



Infrastruktura transportowa.

Drogi

Chojnice mają dobrze rozwinięty system komunikacyjny, który umożliwia sprawną i zróżnicowaną komunikację zarówno wewnątrz miasta, jak i z innymi miejscowościami w regionie i kraju. Każdy typ drogi pełni swoją specyficzną funkcję, co sprawia, że miasto jest dobrze skomunikowane na wielu poziomach.

1. Droga Krajowa nr 22.

Droga krajowa biegnie przez południowe obrzeża Chojnic. Jest to główna arteria, która łączy miasto w układzie regionalnym i ponad regionalnym. Droga krajowa stanowi południową obwodnicę miasta. Chojnice posiadają 4 powiązania komunikacyjne z obwodnicą miasta. Poczynając od zachodu powiązanie drogi krajowej nr 22 z ul. Człuchowską, następnie ul. Lichnowską, ul. Tucholską oraz ul. Gdańską na wschodzie. Mieszkańcy i przedsiębiorstwa mają szybki dostęp do dróg o znaczeniu krajowym i dróg szybkiego ruchu, co jest istotne zarówno dla ruchu osobowego, jak i dla transportu towarowego. Droga krajowa nr 22 zwiększa dostępność Chojnic oraz ułatwia przemieszczanie się do odleglejszych regionów, przyczyniając się do rozwoju miasta.

2. Drogi Wojewódzkie

Drogi wojewódzkie, nr 240, 212, 235 przebiegają głównie wzdłuż północnej i wschodniej granicy miasta. Są to trasy średniego znaczenia, które łączą Chojnice z innymi miejscowościami w obrębie województwa. Drogi wojewódzkie stanowią powiązania z sąsiednimi miastami, co sprzyja współpracy gospodarczej i zwiększa dostępność do różnych usług. Drogi wojewódzkie pełnią też funkcję tras alternatywnych.



3. Drogi Powiatowe

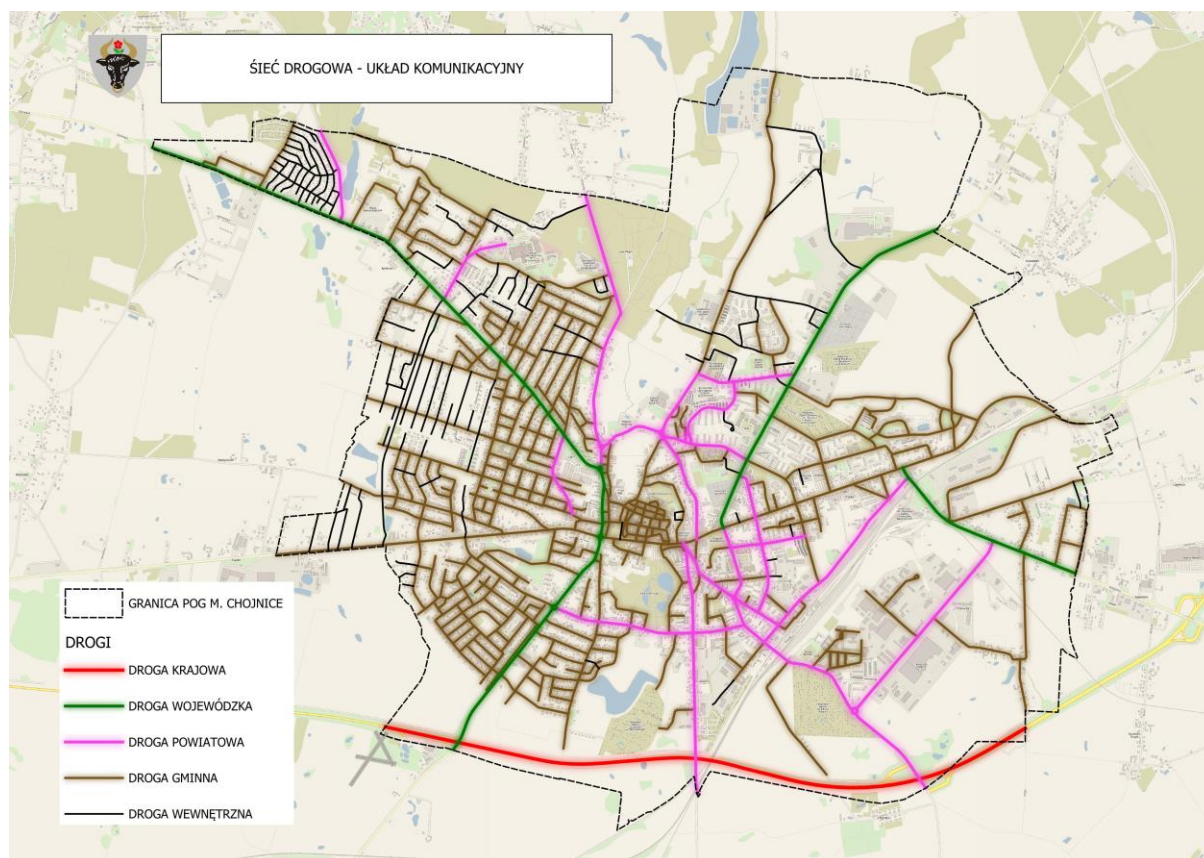
Drogi powiatowe mają bardziej lokalny charakter i łączą różne dzielnice Chojnic z okolicznymi miejscowościami na poziomie powiatu. Sieć tych dróg umożliwi sprawną komunikację wewnątrz powiatu, co jest kluczowe dla mieszkańców dojeżdżających do pracy, szkół i miejsc handlu. Drogi te stanowią również ważne połączenia między dzielnicami, ułatwiając przemieszczanie się po całym obszarze Chojnic.

4. Drogi Gminne

Drogi gminne, oznaczone kolorem brązowym, są głównymi drogami miejskimi w Chojnicach, które obsługują ruch lokalny w obrębie poszczególnych dzielnic. Gęsta sieć tych dróg zapewnia mieszkańcom łatwy dostęp do infrastruktury miejskiej, takiej jak sklepy, szkoły, przychodnie i miejsca rekreacyjne. Rozbudowana sieć dróg miejskich umożliwia poruszanie się po mieście bez konieczności wjeżdżania na drogi o wyższym natężeniu ruchu. Jest to szczególnie istotne w centrum miasta, gdzie drogi gminne umożliwiają swobodne przemieszczanie się pieszych, rowerzystów i pojazdów osobowych.

5. Drogi Wewnętrzne

Drogi wewnętrzne, oznaczone kolorem czarnym, stanowią głównie drogi dojazdowe w strefach mieszkaniowych i przemysłowych. Dzięki nim mieszkańcy mają bezpośredni dostęp do swoich domów i miejsc pracy. Są to najczęściej mniejsze, lokalne ulice, które nie są przystosowane do dużego natężenia ruchu, ale pełnią ważną rolę w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców, zapewniając dostęp do terenów zabudowy jednorodzinnej i osiedli.





Kolej

W Chojnicach krzyżują się linie kolejowe nr 203, 208, 210, 211 oraz 281, co czyni to miasto ważnym węzłem na mapie transportu kolejowego regionu. Stacja kolejowa jest dostosowana zarówno do obsługi ruchu towarowego, jak i pasażerskiego, co podnosi jej znaczenie logistyczne.

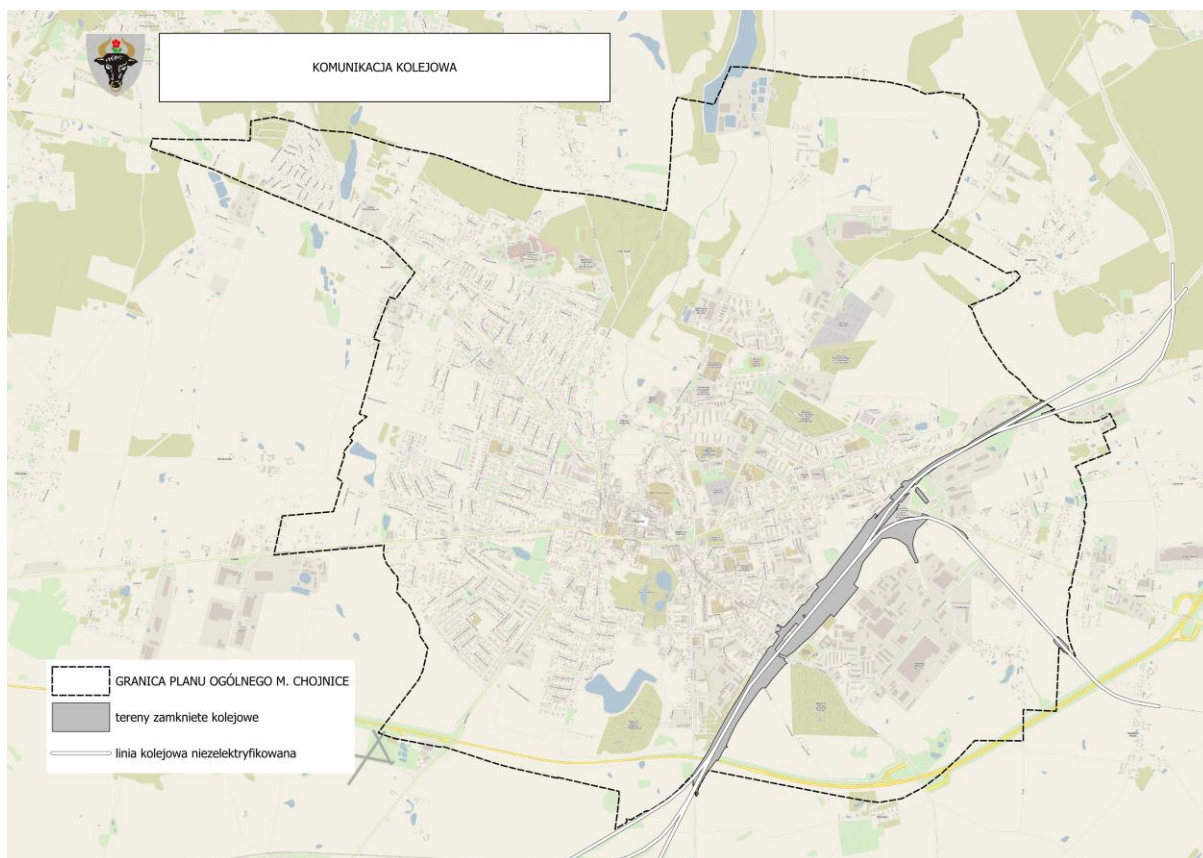
Kluczową rolę w lokalnym transporcie kolejowym odgrywa linia nr 203 na odcinku Tczew – Chojnice, stanowiąca strategiczne połączenie z aglomeracją Trójmiasta. Linia ta nie tylko umożliwi bezpośredni dojazd do Trójmiasta, ale również zapewnia łączność w kierunku zachodnim, do Piły, Gorzowa Wielkopolskiego i Poznania.

Linie kolejowe:

- nr 203 Tczew - Kostrzyn, odcinki Czersk – Chojnice i Chojnice – Piła Główna. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowych odcinkach w 2023 r. wynosił odpowiednio 23 i 13 pociągów, ze sporadycznym udziałem pociągów towarowych,
- nr 208 Działdowo - Chojnice, odcinek Wierzchucin - Chojnice. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 15 pociągów, ze sporadycznym udziałem pociągów towarowych,
- nr 210 Chojnice – Runowo Pomorskie, odcinek Chojnice – Szczecinek. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 9 pociągów, ze sporadycznym udziałem pociągów towarowych,
- nr 211 Chojnice – Kościerzyna, odcinek Chojnice – Lipusz. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 4 pociągi, ze sporadycznym udziałem pociągów towarowych,
- nr 281 Oleśnica - Chojnice, odcinek Nakło nad Notecią – Chojnice. Średniodobowy ruch pociągów na przedmiotowym odcinku w 2023 r. wynosił 2 pociągi, ze sporadycznym udziałem pociągów towarowych.

Planowane inwestycje.

1. Prace na linii kolejowej nr 203 na odcinku Czersk – Wierzchowo Człuchowskie - modernizacja stacji Chojnice oraz linii kolejowych nr 203 i 210.
2. Prace na linii kolejowej nr 203 na odcinku Tczew – Czersk.
3. Prace na linii kolejowej nr 203 na odcinku Czersk - Wierzchowo Człuchowskie.
4. Rewitalizacja i elektryfikacja linii kolejowej nr 203 na odcinku Chojnice - Piła na odc. granica województwa – Chojnice.
5. Prace na linii kolejowej nr 208 na odcinku Wierzchucin – Chojnice.
6. Modernizacja linii kolejowej nr 208 na odcinku gr. województwa – Chojnice.
7. Rewitalizacja linii kolejowej nr 210 (Człuchów) – Chojnice.
8. Prace na linii kolejowej nr 281 na odcinku Gniezno – Chojnice.



Ograniczenia w zagospodarowaniu.

Zagospodarowanie terenów przylegających do linii kolejowych winno odbywać się z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r., w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastron odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz.U.2020.1247 t.j. z dnia 2020.07.15).

Infrastruktura techniczna.

Sieć wodociągowa

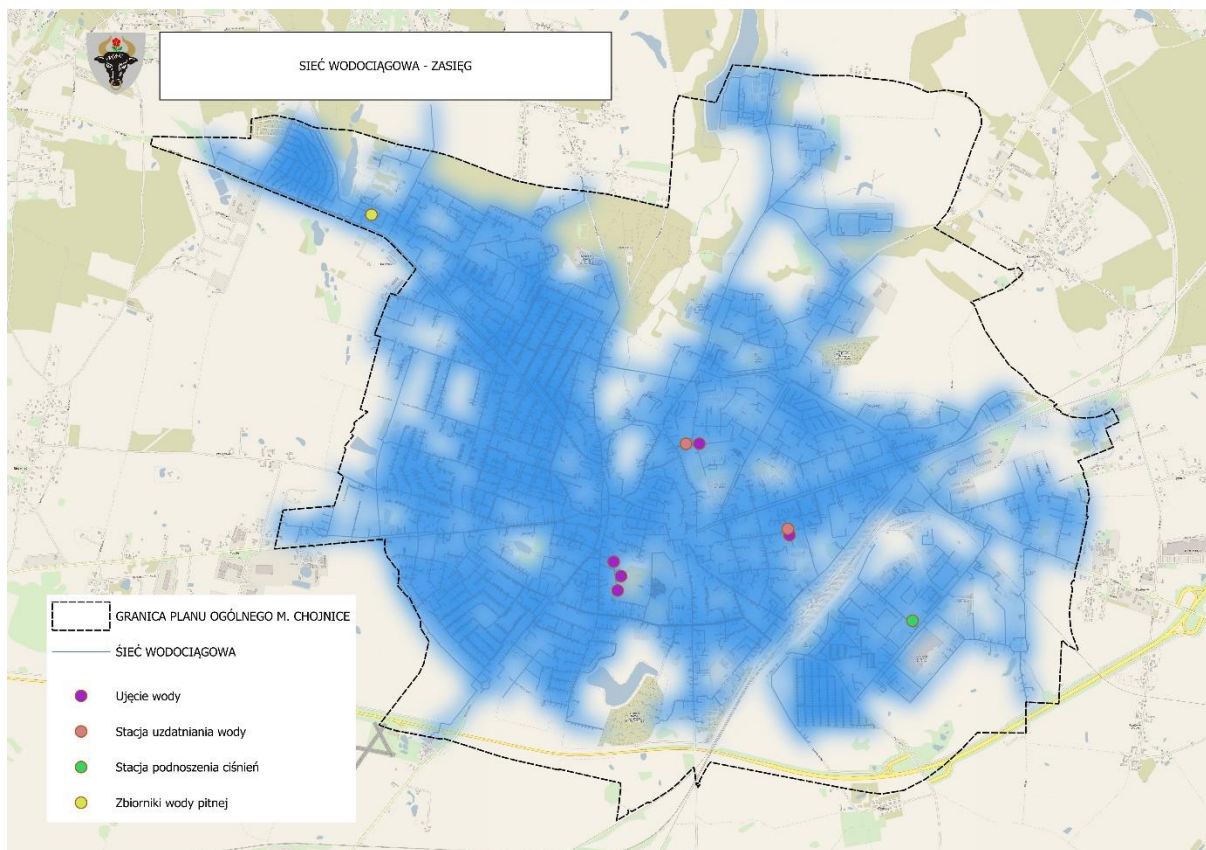
Sieć wodociągowa w Chojnicach to złożony system infrastruktury technicznej, którego zadaniem jest zaopatrywanie mieszkańców w wodę o odpowiednich parametrach jakościowych i ilościowych. Na podstawie danych za lata 2022–2023 (GUS), ciągu roku długość sieci wodociągowej w Chojnicach wzrosła o 1,6 km – z 136,4 km w 2022 roku do 138,0 km w 2023 roku. Wzrost ten wynika z rozwoju infrastruktury miejskiej, dostosowania jej do potrzeb mieszkańców i nowych inwestycji. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych wzrosła z 4 202 w 2022 roku do 4 229 w 2023 roku, co pokazuje, że sieć wodociągowa dociera do coraz większej liczby budynków. Taki wzrost świadczy o intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej lub modernizacji istniejących przyłączy. Dane GUS wskazują, że w 2023 roku liczba awarii zmniejszyła się w porównaniu do roku poprzedniego, spadając z 40 do 34 awarii. Wskaźnik awarii na 1 km sieci również się obniżył – z 0,29 do 0,25 awarii na kilometr.

Ilość wody dostarczanej przez sieć wodociągową wzrosła z 1 765,2 dam³ w 2022 roku do 1 792,6 dam³ w 2023 roku. Mimo to woda dostarczona bezpośrednio gospodarstwom domowym spadła z 1 292,1 dam³ do 1 197,8 dam³. Spadek ten mógł wynikać z większej świadomości ekologicznej mieszkańców lub modernizacji instalacji wodociągowych, co pozwala ograniczyć zużycie wody. Średnie zużycie wody



na jednego mieszkańca wynosiło 33,1 m³ rocznie w 2022 roku, podczas gdy w 2023 roku spadło do 30,9 m³. Można to interpretować jako tendencję w kierunku oszczędniejszego gospodarowania wodą.

Analiza stanu sieci wodociągowej w Chojnicach wykazuje wzrost długości i liczby przyłączy sieci oraz zmniejszenie liczby awarii, co wskazuje na postępy w rozwoju infrastruktury. Całkowita dostarczona ilość wody wzrosła, choć średnie zużycie przez mieszkańców spadło, co może być efektem rosnącej świadomości ekologicznej. Rozwój i modernizacja sieci są kluczowe dla zapewnienia stabilności dostaw wody dla mieszkańców Chojnic.



Planowane inwestycje.

1. Modernizacja stacji uzdatniania wody działka 1789/6, ul. Lipowa – rozbudowa budynku stacji (stacja kontenerowa), realizacja nowego odwiertu studziennego w obrębie ujęcia wody na działce 496/70, ul. Młodzieżowa.
2. Modernizacja stacji uzdatniania wody, działka 2041/105, 2041/104, ul. Żwirki i Wigury – rozbudowa budynku stacji (stacja kontenerowa), realizacja nowego odwiertu studziennego w obrębie ujęcia wody na działce 2041/93, ul. Żwirki i Wigury.
3. Modernizacja stacji uzdatniania wody, działka 1722/9 ul. Plac Piastowski – rozbudowa budynku stacji (stacja kontenerowa), realizacja nowych odwiertów studziennych w obrębie ujęć wody na działkach 1760/3, 1752/94, 1752/96, Park 1000-lecia.
4. Budowa stacji podnoszenia ciśnień, działka 688/26, ul. Zakładowa.
5. Budowa naziemnych zbiorników na wodę pitną wraz z niezbędną infrastrukturą, działka 141/27, ul. Bytowska.
6. Budowa sieci wodociągowych, magistrali wodociągowych, w obrębie pasów drogowych, ciągów komunikacyjnych, ciągów pieszo-rowerowych.



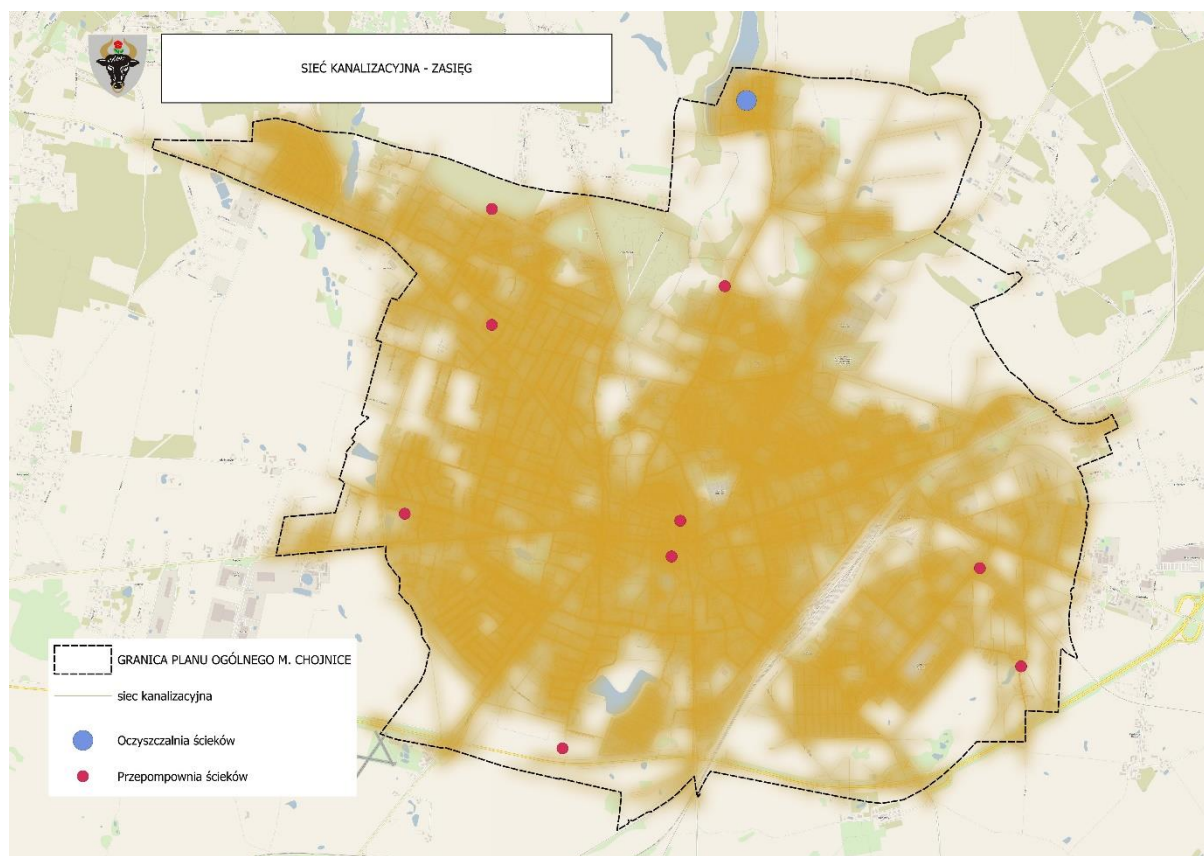
Sieć kanalizacyjna

Infrastruktura kanalizacyjna w Chojnicach pełni kluczową rolę w zapewnieniu odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych oraz ochrony środowiska. Analiza danych dotyczących sieci kanalizacyjnej wskazuje na jej stabilny rozwój oraz niską awaryjność, co jest szczególnie istotne dla mieszkańców miasta Chojnice.

Zgodnie z danymi GUS, długość czynnej sieci kanalizacyjnej, wynosi od 99,2 do 99,7 km, wskazuje to na rozbudowaną infrastrukturę, oraz duży potencjał w obsłudze znacznej liczby przyłączy do budynków mieszkalnych. W okresie 2022, 2023 liczba przyłączy do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wyniosła odpowiednio 4 526 i 4 548 sztuk, co świadczy o stabilnym zapotrzebowaniu na usługi kanalizacyjne. Wskaźnik awaryjności tej sieci jest wyjątkowo niski – zaledwie dwie awarie w 2022 i brak awarii w 2023. Oznacza to, że sieć jest dobrze utrzymana, a odpowiednie procedury konserwacyjne i naprawcze ograniczają potencjalne przerwy w dostępie do usług.

Z sieci kanalizacyjnej korzysta około 38 720 osób, co podkreśla znaczenie tej infrastruktury w mieście. Ilość ścieków odprowadzanych w latach 2022 i 2023 różni się na korzyść w roku 2023, w pierwszym przedstawionym okresie odprowadzono 1 998,1 dam³ ścieków bytowych, natomiast w kolejnym nieco mniej, bo 1 927,0 dam³. Różnica ta wynika z zmniejszenia zużycia wody przez mieszkańców rok do roku. Wskaźnik ilości ścieków odprowadzanych na jednego mieszkańca wynosi około 0,051 do 0,044, co pozwala oszacować średnie zużycie i obciążenie systemu kanalizacyjnego na mieszkańca. Udział liczby mieszkańców korzystających z instalacji ściekowych sięga wartości 100%.

Infrastruktura kanalizacyjna w Chojnicach jest dobrze rozwinięta i charakteryzuje się niską awaryjnością. Rozbudowana sieć, rosnąca liczba przyłączy oraz wskaźnik wykorzystania sieci przez populację miejską świadczą o sprawnym i odpowiedzialnym zarządzaniu infrastrukturą kanalizacyjną, co przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców oraz ochrony środowiska.





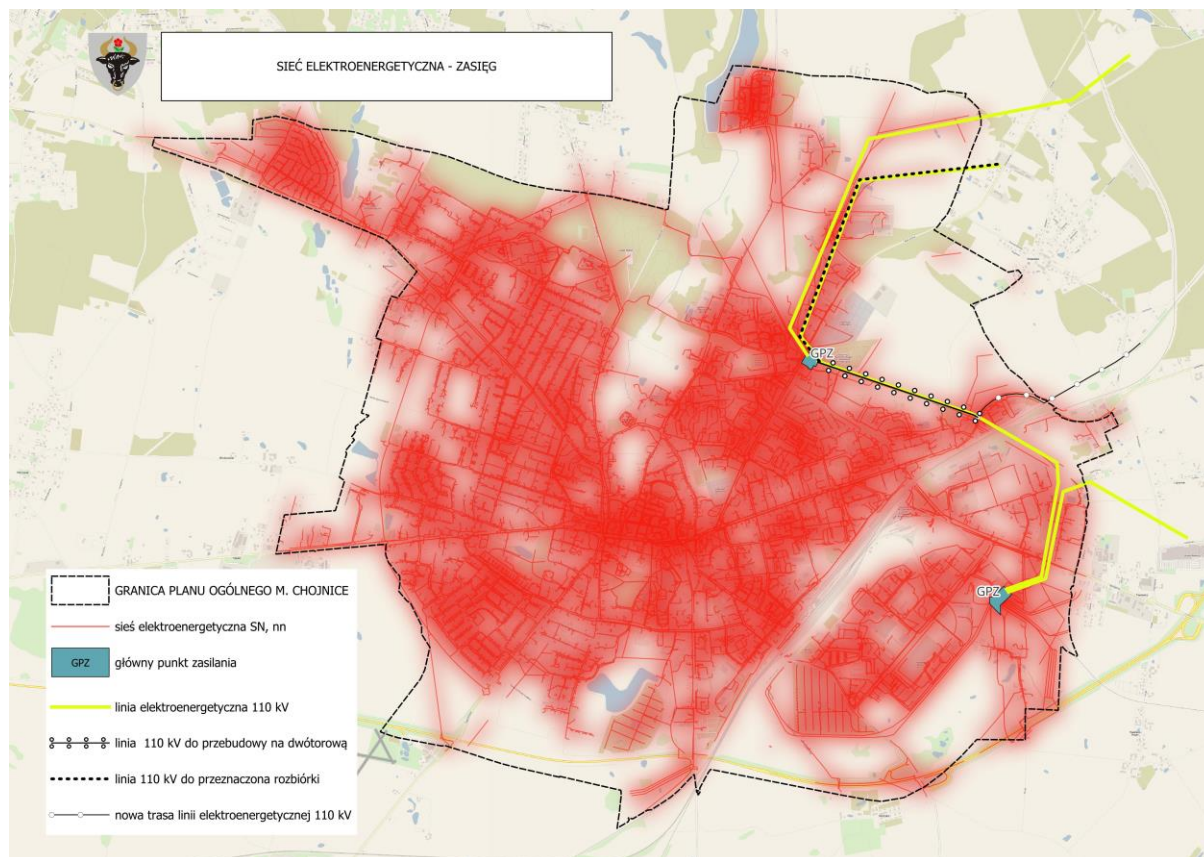
Planowane inwestycje.

1. Rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków. Lokalizacja instalacji do wytwarzania biogazu osadów ściekowych, lokalizacja spalarni odpadów lub suszarni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii.
2. Dla przepompowni ścieków zakłada się modernizacje i budowę linii światłowodowych, lokalizacje paneli fotowoltaicznych.

Sieć elektroenergetyczna

W granicach administracyjnych miasta Chojnice zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej) będąca w majątku i pozostająca w eksploatacji ENEA Operator:

1. GPZ- Chojnice Przemysłowa,
2. GPZ- Chojnice Kościerska,
3. linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Chojnice Przemysłowa – GPZ Chojnice Kościerska (CJP-CHJ)- planowana do przebudowy,
4. linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Sępólno – GPZ Chojnice Przemysłowa (SEP-CJP)- planowana do przebudowy,
5. linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Tuchola– GPZ Chojnice Kościerska (TUC-CHJ)- planowana do przebudowy,
6. linia napowietrzna 110 kV relacji GPZ Chojnice Kościerska– GPZ Brusy (CHJ-BRU),
7. linie napowietrzne i kablowa średniego napięcia (SN-15 kV),
8. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV),
9. stacje elektroenergetyczne SN/nn.





Planowane inwestycje.

1. Przebudowa istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV Tuchola-Chojnice. Rozbiórka odcinka przy ul. Kościerskiej i budowa nowego odcinka wzdłuż torów kolejowych i ul. Gdańskiej.
2. Przebudowa linii 110 kV na odcinku od ul. Gdańskiej do GPZ Kościerska na linii dwutorową.

Ograniczenia w zagospodarowaniu.

1. Zabezpieczyć lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej, w tym linii wysokiego (110 kV), średniego (15 kV), i niskiego napięcia (0,4 kV) oraz stacji transformatorowych.
2. Uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochronne) dla istniejących i planowanych linii:
 - 110 kV: 22 m szerokości (11 m od osi w każdą stronę),
 - 15 kV: 14 m szerokości (7 m od osi),
 - 0,4 kV: 7 m szerokości (3,5 m od osi).Pasy technologiczne nie wyłączają terenów z zagospodarowania, ale wprowadzają ograniczenia dotyczące np. lokalizacji zabudowy, sadzenia wysokiej roślinności.
3. W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni czy instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, zachować odpowiednie odległości.
4. Instalacje fotowoltaiczne powinny być umiejscowione w odległości od linii elektroenergetycznych nie mniejszej niż 11 m od osi dla linii WN oraz 7 m od osi dla linii SN.
5. Uwzględnić miejsce dla nowych stacji elektroenergetycznych 110 kV, SN i stacji transformatorowych SN/nn oraz zapewnić dostęp drogowy do tych obiektów.

Sieć gazowa

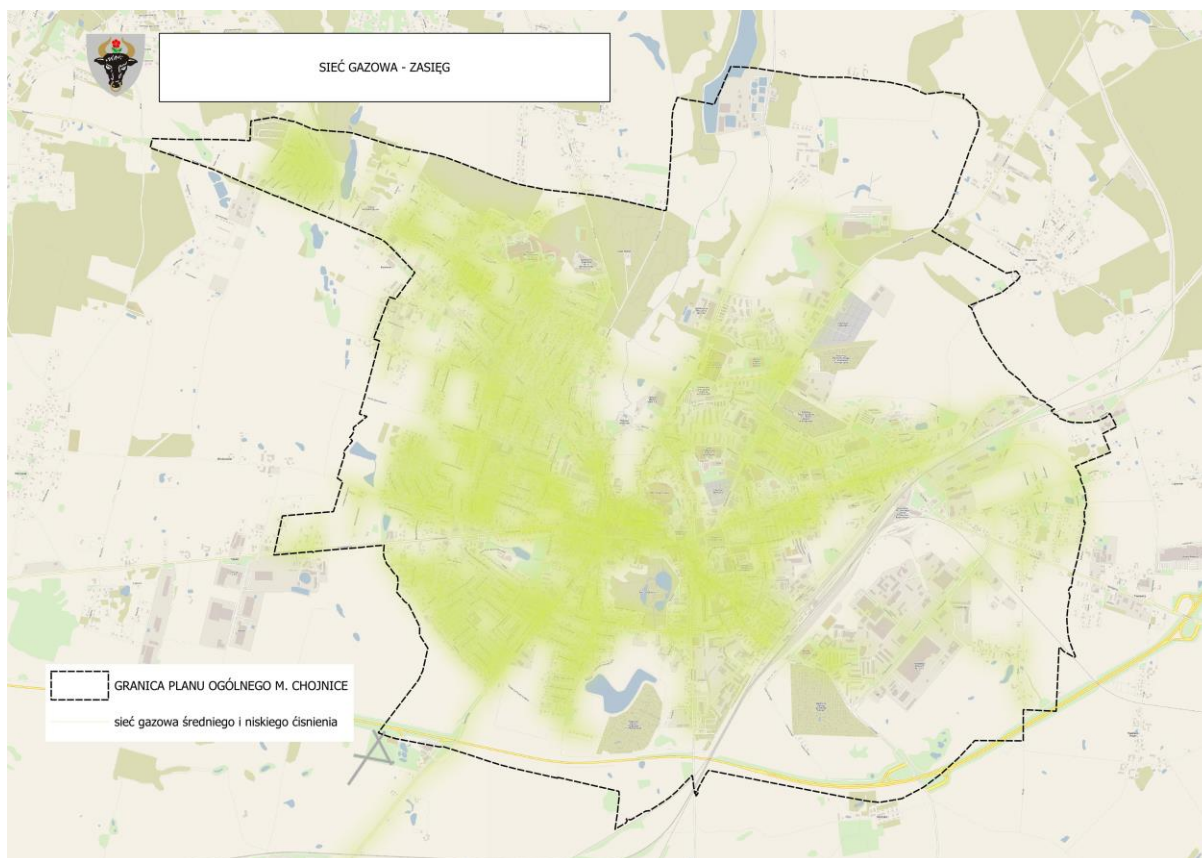
Miasto zaopatrywane jest w gaz ziemny wysoko metanowy grupa E dystrybucyjną siecią gazową, będącą w gestii Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gdańsku, gazociągiem wysokiego ciśnienia (w/c) o średnicy DN 150 i ciśnieniu roboczym MOP 5,0 MPa relacji Świecie - Tuchola - Chojnice. Gazociąg ten zasila stację gazową wysokiego ciśnienia „Lipienice” o przepustowości $Q = 6000 \text{ m}^3/\text{h}$.

Na terenie miasta Chojnice rozproszony jest gaz ziemny do odbiorców odbywa się poprzez:

- system sieci gazowych średniego ciśnienia;
- stacje gazowe średniego ciśnienia oraz punkty redukcyjne;
- system sieci gazowych niskiego ciśnienia.

Według stanu na dzień 03.10.2024 r. długość sieci dystrybucyjnej w mieście Chojnice wynosi 120 803 m, przyłącza czynne do budynków liczą 3 708 szt.

Stan techniczny sieci gazowej ocenia się jako dobry. Stopień gazyfikacji obszaru miasta szacuje się na ok. 80%. Sieć gazowa na terenie miasta Chojnice wybudowana jest z rur stalowych i polietylowych. Zasięg sieci gazowej przedstawia poniższy schemat.



Ograniczenia w zagospodarowaniu.

Zgodnie z § 2 pkt 30 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie – strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

Wielkość strefy kontrolowanej wynika z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, i zależy od roku budowy gazociągu oraz jego ciśnienia.

Szerokość stref kontrolowanych, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):

1. do 0,5 MPa włącznie - 1,0 m;
2. powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie - 2,0 m;
3. powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie - 4,0m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie - 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
 - d) powyżej DN 500 - 12,0 m.

Dla gazociągów wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę albo w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w



życie rozporządzenia (czyli 5.09.2013 r.) lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę stosuje się szerokość stref kontrolowanych określoną w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z uchwałą Nr 940/360/18 z dnia 04.09.2018 r., Zarząd Województwa Pomorskiego przystąpił do sporządzenia Audytu Krajobrazowego dla Województwa Pomorskiego i obecnie (na dzień 30.10.2024 r.) trwają prace nad jego opracowaniem.

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie ekofizjograficzne stanowi załącznik do uzasadnienia planu ogólnego.