

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice uchwalonej Uchwałą Nr.... z dnia.....

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr IV/37/2019 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 28 lutego 2019 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice.

Teren objęty zmianą planu miejscowego o powierzchni 1,72 ha (dz. nr 162) położony jest w zachodniej części miejscowości Chojniczki na północ od drogi powiatowej. Od strony wschodniej sąsiaduje z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od północy i zachodu przylega do terenów rolnych. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice uchwalony uchwałą Nr XXXIV/413/2013 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 26 kwietnia 2013 r. (publikacja Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2013 r., poz. 2723 z dnia 04.07.2013 r.)

Obszar zmiany planu dotyczy fragmentu terenu objętego obowiązującym planem z przeznaczeniem na usługi sportu i rekreacji (boisko sportowe z zapleczem – szatni, magazyn na sprzęt, toalety, itp.).

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego. Projekt zmiany obowiązującego planu miejscowego zachowuje ustalone w części objętej jego zmianą podstawowe przeznaczenie terenu rozszerzając jednocześnie jego funkcję o usługi związane z kulturą (światlica wiejska).

Ustalenia zawarte w planie określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie zmiany planów uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu, wskaźników zagospodarowania terenu, parametrów kształtowania zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczeń dotyczących kolorystyki obiektów oraz realizacji ogrodzeń,
- wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. wprowadzenie wymogu zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, wykorzystania zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych, konieczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów utwardzonych, pozostawienia jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami, konieczność uwzględnienia zakazów i nakazów związanych z położeniem terenu w obszarach prawnie chronionych tj. w otulinie Parku Narodowego „Bory Tucholskie”, oraz w

Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 „Bory Tucholskie” PLB 220009; w obszarach tych obowiązują przepisy szczególne - stosownie do występujących form ochrony przyrody (ustawa o ochronie przyrody i Rozp. Min. Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Dz.U. Nr 25, poz. 133, ze zm. , w tym ustalenia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” (Rozp. Min. Środowiska z dnia 15 grudnia 2008r w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Parku Narodowego „Bory Tucholskie” - Dz. U. z dnia 29 grudnia 2008r, Nr 230 poz. 1545); obszar planu położony jest w strefie tranzytowej Rezerwatu Biosfery „Bory Tucholskie”; na terenie obszaru planu znajduje się korytarz ekologiczny łączący obszar Parku Narodowego Borów Tucholskich z innymi cennymi przyrodniczo obszarami,

- ochrona gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (grunty rolne klasy RIVa i RIVb),
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach opracowania planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej, ani historyczne zainwestowanie podlegające ochronie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustalenie zasad wyznaczania miejsc postojowych,
- walory ekonomiczne przestrzeni: racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy,
- prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi teren przeznaczony pod zabudowę w stosunku do terenów sąsiednich, teren objęty opracowaniem stanowi własność gminną,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, projektowanie parametrów sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zaopatrzenia w wodę w zakresie ochrony przeciwpożarowej, a projekt zmiany planu nie koliduje z potrzebami obronności państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów,
- w projekcie planu planowany teren US/UK przeznacza się na realizację celu publicznego (teren ogólnodostępny),
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasady ich realizacji,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji

- o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 283) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i planowanej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Chojnice zważył interes publiczny i interesy prywatne.
- Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od ..... W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu tj. do ..... wniesiono uwagi .....
3. Ustalając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w sąsiedztwie obszaru objętego planem system komunikacyjny, teren objęty zmianą (dz. nr 162) posiada zagwarantowany dostęp do drogi publicznej (powiatowej) poprzez sąsiednią działkę nr 161/7 na zasadzie służebności gruntowej przejazdu i przechodu (poprzez ujęte w obowiązującym planie drogi wewnętrzne oznaczone tam jako 04.KDW i 05. KDW),
  - tereny, dla których został sporządzony projekt zmiany planu miejscowego są terenami częściowo zainwestowanymi (boisko sportowe), niezabudowanymi.
- II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice.
- Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chojnice przyjęta uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r. nie wskazała niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r.
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- Prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu sporządzona na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Chojniczki, gm. Chojnice wykazała, że bilans dochodów i wydatków gminy w przyjętej 5-letniej perspektywie czasowej będzie dodatni. Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie spowoduje konieczności poniesienia nakładów na budowę infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne gminy w zakresie nowych sieci wod.-kan., uchwalenie zmiany planu miejscowego nie będzie skutkować możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej (własność gminna - stawka 0%, teren przeznaczony na cele własne gminy).