

UZASADNIENIE

**Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice,
uchwalonego uchwałą Nr Rady Gminy w Chojnicach z dnia**

Wstęp

Uchwałą Nr III/26/2024 z dnia 22 sierpnia 2024 r. Rada Gminy w Chojnicach zobowiązała Wójta Gminy Chojnice do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie stacji paliw w miejscowości Karolewo obręb geodezyjny Niezychowice gm. Chojnice.

Granicami opracowania planu miejscowego objęto obszar o powierzchni 2,1674 ha, obejmujący działki nr nr 216/13, 216/32, 216/33, 216/34, 216/55, 216/56 i 216/73 (część działki nr 216/22 przed podziałem), położony w miejscowości Karolewo w obrębie geodezyjnym Niezychowice gm. Chojnice, od strony południowo-wschodniej przy granicy administracyjnej z miastem Chojnice i na południowy zachód od drogi publicznej wojewódzkiej nr 212, tj. ulicy Bytowskiej, położonej w granicach administracyjnych miasta Chojnice.

O opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił pełnomocnik inwestora, który wnioskował o przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową (usług handlu i usług nieuciążliwych z dopuszczeniem adaptacji istniejącej stacji paliw (przebudowa oraz rozbudowa istniejących obiektów lub budowa nowych).

Na części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 216/10 w miejscowości Karolewo, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/430/09 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 174 poz. 3431 z dnia 22 grudnia 2009 r.).

Celem opracowania zmiany obowiązującego planu jest uaktualnienie przeznaczenia terenu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego w celu dostosowania do zmienionych potrzeb w zakresie realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Teren wyznaczony w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/417/2017 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 9 sierpnia 2017 r., zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody z dnia 30 września 2020 r., leży w granicach obszaru możliwego docelowego zainwestowania, w tym z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o przeważającym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową oraz w obszarze zabudowanym i zainwestowanym.

W związku z powyższym, przeznaczenie terenu pod planowane inwestycje spełnia wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza ustaleń

w/w „Studium” poprzez zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium”, które wiąże wewnętrznie organ gminy w jej planach przy sporządzaniu projektów planów miejscowych.

Po przeprowadzeniu procedury planistycznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z 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, projekt planu zostanie przedstawiony do uchwalenia wraz z rozstrzygnięciem rozpatrzenia uwag i rozstrzygnięciem o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenia terenów w § 6 ust. 1, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 odnośnie uwzględnienia przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczenia remontów i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie, rozbiórki istniejących budynków, budowy urządzeń budowlanych i sieci uzbrojenia terenu, podpiwniczeń, a także wprowadzenia zieleni, wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów w zakresie możliwości zabudowy i zagospodarowania tych terenów oraz dopuszczonych działań, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 4 i § 9 ust. 3.

Ustalone parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania planu są chronione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 4 i § 9 ust. 3. Przyjęte parametry i wskaźniki pozwolą na harmonijny rozwój zabudowy w obszarze opracowania planu w korelacji z otoczeniem.

Ze względu na aktualne wymagania prawne – uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu została podjęta po dacie wejścia w życie ustawy z dn. 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774) – nie można w ustaleniach planu umieszczać ustaleń wynikających z dotychczasowego art. 15 ust 3 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (został on uchylony) dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Kwestie te będą mogły być regulowane przepisami odpowiedniej uchwały Rady Gminy w Chojnicach, podjętej na podstawie tzw. ustawy krajobrazowej. Audyt krajobrazowy dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony i uchwalony, nie można zatem w planie uwzględnić jego wyników.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami.

Wymagania te uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11.

W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody wymienione w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub stwierdzono potrzebę, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową, z wyjątkiem terenu 3KO, na którym dopuszczono przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych.

4. Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w kontekście przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

5. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru planu nie występują obiekty zabytkowe, parki kulturowe, strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Wymagania te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, a także zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 4 i § 9 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, w tym konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszar opracowania nie jest położony w obszarach osuwania się mas ziemnych, szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie tereny górnicze i obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z wolą inwestora. Walory te zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla poszczególnych terenów, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w § 6 ust. 7, § 7 ust. 3, § 8 ust. 4 i § 9 ust. 3, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w § 6 ust. 13. Uchwalenie planu pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właściciela, co spowoduje wzrost wartości nieruchomości.

8. Prawo własności.

Uszanowano prawo do własności wynikające z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zapisano, że każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego osób trzecich.

W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od _____ 2025 r. do _____ 2025 r. wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów. Nie było potrzeby ustalania wymagań w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, a projekt planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

10. Potrzeby interesu publicznego.

W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami prywatnego właściciela, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniających zachowanie ładu przestrzennego oraz odpowiedniej ochrony środowiska, a także poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustaloną nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż drogi publicznej i terenu komunikacji wewnętrznej.

11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Projekt planu zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11, nie ograniczając możliwości realizacji systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura opracowania planu miejscowego została wszczęta w wyniku uwzględnienia wniosku pełnomocnika inwestora i zainicjowana podjęta przez Radę Gminy w Chojnicach uchwałą Nr LII/878/2024 z dnia 22 marca 2024 r.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostanie zapewnione zgodnie z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i opisane w uzasadnieniu zgodnie z art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zawierającym informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Wójt Gminy Chojnice na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość w/w procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa: składania wniosków, konsultacji społecznych oraz możliwości składania uwag. Pisma z wnioskami złożyły niektóre z zawiadomionych organów i instytucji.

Zgodnie z wymogami ustawowymi Wójt Gminy Chojnice ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie internetowej BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, wyznaczając termin składania wniosków.

Pełnomocnik inwestora, po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, złożył wniosek dot. działek nr nr 216/13, 216/32, 216/33, 216/34, 216/55, 216/56 i części nr 216/22 (po podziale działka nr 216/73) zawierający oczekiwane przeznaczenie terenów oraz wielkości parametrów, tj. maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nie wszystkie propozycje zostały uwzględnione w planie z uwagi na charakter i parametry zabudowy sąsiedniej.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Wójta Gminy Chojnice każdy, kto zakwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, będzie mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi będą mogły być wnoszone na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego zamieszczonym na stronie internetowej gminy.

13. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę w § 6 ust. 11 pkt 4. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu i obiektów.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

Po przeanalizowaniu możliwości zagrożeń stwierdzono, że nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

16. Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych.

Na większej części obszaru planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesem inwestora. Po uprawnieniu się przedmiotowego planu obowiązujący plan utraci moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

17. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, w tym dążenie do minimalizowania transportochłonności i maksymalnego wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.

Sytuowanie nowej zabudowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) niezmienną transportochłonność układu przestrzennego,
- 2) wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach,
- 3) zapewnianie dotychczasowych rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązаныmi z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wyznaczone w planie tereny mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 212 (3KO) i przez teren komunikacji wewnętrznej, w tym możliwość dogodnego korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Określone zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu wyznaczono adekwatnie do proponowanych funkcji. Obszary objęte planem będą obsługiwane przez systemy komunikacyjne i przez odpowiednio rozbudowane systemy infrastrukturalne wodociągowe i kanalizacyjne.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego terenu, wniosek inwestora wydaje się uzasadniony i właściwie wpisuje się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

W „Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 216/10 w miejscowości Karolewo, obręb ewidencyjny Niezychowice, gm. Chojnice, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII/430/09 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 24 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 174 poz. 3431 z dnia 22 grudnia 2009 r.) został ujęty w zestawieniu obowiązujących planów miejscowych, dla których przewidziano zmiany w przypadku utraty ich aktualności. Ponadto wskazano na konieczność

sporządzania kolejnych miejscowych planów dla miejscowości, w których widoczny jest największy ruch inwestycyjny. Brak planów miejscowych, skutkuje wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.

W związku z powyższym opracowanie planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Chojnice poprzez wzrost podatku w wyniku realizacji planowanych inwestycji. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy. Uchwalenie zmiany planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.