

## UZASADNIENIE

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

Rada Gminy w Chojnicach dnia 7 marca 2025 r. podjęła Uchwałę Nr VIII/131/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Ostrowite w gminie Chojnice. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 17,3 ha i obejmuje grunty rolnicze położone przy drodze powiatowej relacji Lichnowy – Ostrowite. Obszar opracowania nie jest objęty planem miejscowym.

W projekcie planu ogólnego dla przedmiotowego obszaru została wyznaczona strefa otwarta (SO). Obszar położony poza formami ochrony przyrody.

Głównym celem sporządzenia planu jest ochrona otwartych obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe.

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**
  - nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszanie podatności na zmiany klimatu:**
  - obszar planu jest położony poza formami ochrony przyrody i złożami kopalin,
  - plan wprowadza zapisy mające na celu ograniczenie szkodliwego oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe,
  - plan ustala ochronę istniejących na terenie melioracji;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - ustalenie zasad ochrony strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego położonego na obszarze planu,
  - obecnie trwają prace nad przygotowaniem dokumentacji konserwatorsko-badawczej w zakresie walorów kulturowych, urbanistyczno-ruralistycznych, architektonicznych oraz krajobrazowych zespołu wsi kosznajderskich na terenie gminy Chojnice oraz określenie możliwości uznania przedmiotowego zagadnienia jako pomnika historii – przeznaczenie określone w planie zabezpiecza otwarte obszary rolne, cenne ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe przed degradacją;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:**
  - nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

**5) walory ekonomiczne przestrzeni:**

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu;

**6) prawo własności:**

- przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

**7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

- nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

**8) potrzeby interesu publicznego:**

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe;

**9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

- plan miejscowy obejmuje teren rolniczy, gdzie dopuszczono lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

**10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa,
- o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie, na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej oraz BIP wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa nie wpłynęły żadne wnioski.

....

**11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

- procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

**12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

- nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

**13) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:**

- nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje teren rolniczy z zakazem zabudowy;

**14) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:**

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski złożone do

planu przez organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planu. Przeznaczenie terenu ustalone w planie realizuje politykę przestrzenną określoną w planie ogólnym gminy Chojnice. przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

W trakcie procedury sporządzania zmiany miejscowego planu uzyskano zgodę właściwych organów na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

#### **Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:**

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Chojnice przyjętej Uchwałą Nr XXXIX/612/2018 Rady Gminy w Chojnicach z dnia 12 października 2018 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Chojnice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Przeznaczenie terenu w planie miejscowym pod funkcje rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę obszarów rolnych, cennych ze względu na wartości krajobrazowe i kulturowe. W związku z powyższym, stawka procentowa została ustalona na poziomie 0%. Ustalenia planu nie wiążą się z koniecznością budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna planu miejscowego (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 2) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 3).