

## 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/133/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu dla fragmentu obrębu Charzykowy (między wsią a drogą wojewódzką), w gminie Chojnice. Obszar objęty planem ma powierzchnię ok. 47,67 ha i obejmuje grunty rolnicze i leśne położone na południe od miejscowości Charzykowy przy drodze powiatowej DP 2624G i wojewódzkiej DW 212. Obszar opracowania nie jest objęty planem miejscowym.

W projekcie planu ogólnego dla przedmiotowego obszaru została wyznaczona strefa otwarta (SO).

Głównym celem sporządzenia planu jest ochrona otwartych obszarów rolnych i rolno-leśnych, cennych ze względu zachowanie funkcjonowania przyrodniczych powiązań Parku Narodowego "Bory Tucholskie" z innymi obszarami cennymi przyrodniczo.

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

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i potrzeb zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**
  - nie dotyczy - plan miejscowy obejmuje lasy i tereny rolnicze 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 złożami kopalin,
  - na obszarze opracowania występują obszarowe formy ochrony przyrody: otulina Parku Narodowego Bory Tucholskie, obszar Natura 2000 Wielki Sandr Brdy, obszar Natura 2000 Bory Tucholskie, Zaborski Park Krajobrazowy – plan przywołuje odpowiednie przepisy w zakresie ochrony przyrody,
  - 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 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych położonych na obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:**

- na terenie drogi publicznej plan wprowadza zapisy dotyczące obowiązku zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;

**5) walory ekonomiczne przestrzeni:**

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje leśne i rolnicze oraz drogi 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 lasy i tereny rolnicze z zakazem zabudowy;

**8) potrzeby interesu publicznego:**

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje leśne i rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę tych obszarów ze względu na wartości przyrodnicze

**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. W wyznaczonym terminie, ze strony społeczeństwa wpłynęło dziewięć wniosków, z których po przeprowadzonej analizie uwzględniono jeden wniosek w części, a pozostałe nie zostały uwzględnione.

....

**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 leśny i rolniczy z zakazem zabudowy;

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

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

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

- przeznaczenie terenu w planie pod funkcje leśne i 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 odstępnie 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 leśne i rolnicze jest zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu i ma na celu ochronę obszarów cennych ze względu na wartości przyrodnicze. 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).