

UCHWAŁA NR III.10.2024
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE

z dnia 21 czerwca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Towarową w Człuchowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024r. poz. 609 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Uchwały Nr LIII.432.2023 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 14 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Towarową w Człuchowie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów przyjętego uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Towarową w Człuchowie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) granica terenów zamkniętych;
- 6) granica strefy ochronnej „I” obszaru kolejowego;
- 7) granica strefy ochronnej „II” obszaru kolejowego.

4. Przeznaczenie terenów:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej.

5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

- 1) granica administracyjna miasta Człuchów,
- 2) nazwa gminy.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy takich elementów zabudowy jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp.;
- 6) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.
2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
5. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W dniu uchwalenia planu na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, tj. stanowisk archeologicznych i innych obiektów nieruchomych ujętych w ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:
 - 1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;
 - 2) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia wskaźników przekroczonych;
 - 3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się roboty budowlane, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników istniejących;
 - 4) o formie dachów innych niż ustalone w planie.
2. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.
3. Dopuszcza się budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi.
4. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów w terenach KDL i KK.

5. Z konieczności zapewnienia miejsc do parkowania zwalnia się obiekty usługowe o powierzchni użytkowej do 50 m².

6. Obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzone procedury środowiskowe wykazały brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.

2. Dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyklucza się lokalizację działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów.

4. Obowiązują ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwo ruchu kolejowego wskazuje się strefy ochronne od obszaru kolejowego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach których obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego:

- 1) „I” – w odległości 10 m od obszaru kolejowego lub 20 m od osi skrajnego toru, o ile tak wyznaczona granica znajduje się dalej niż 10 m od obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budynków i budowli zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) „II” – w odległości 20 m od obszaru kolejowego, w której sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej, a także wykonywanie robót ziemnych wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych w tym zakresie;

2. Uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ul. Mickiewicza do ul. Słowackiego i ul. Plantowej.

2. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KDL, drogi publiczne i wewnętrzne zlokalizowane poza obszarem objętym planem miejscowym.

3. Istniejące skrzyżowanie drogi oznaczonej symbolem 1KDL z drogą krajową wymagają dostosowania do wzrostu natężenia ruchu poprzez jego przebudowę i udrożnienie (skanalizowanie) zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Realizacja inwestycji wywołujących wzrost natężenia ruchu winna być poprzedzona wyprzedzającą lub równoległą przebudową układu drogowego w porozumieniu z zarządcą drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.

6. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego;
- 2) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;
- 3) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

7. Odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w obrębie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

9. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia, dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną;
- 2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
- 3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;
- 5) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych obowiązują strefy techniczne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

10. Zaopatrzenie w ciepło – z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą w celu gazyfikacji obszaru.

12. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

13. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi, z uwzględnieniem obowiązku selektywnego zbierania odpadów;
- 2) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego (wstępnego) magazynowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;
- 3) odpady komunalne należy przekazywać uprawnionym odbiorcom zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym prawa miejscowego.

§ 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%.
2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług lub produkcji;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, itp.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się kondygnacje podziemne nie wykraczające poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) ustala się realizację dojazdów i dojazdów jako utwardzonych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;
- 2) dopuszcza się zabudowę produkcji przemysłowej, składów i magazynów, usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 5) przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu;
- 6) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,1;
 - b) maksymalna 2,0;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni produkcyjnej i usługowej lub 1 stanowisko na 5 zatrudnionych na jednej zmianie pracowniczej,
 - b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde 10 miejsc do parkowania;
- 6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 12,0 m, z dopuszczeniem wyższych, o ile wysokość powyżej 12 m jest wymuszona technologią lub uwarunkowaniami technicznymi produkcji, ale nie wyższych niż 30,0 m;
 - b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolna.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) dopuszczalne – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;
- 2) teren komunikacji drogowej publicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 2) dopuszczalne – teren drogi lokalnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją obsługi komunikacji;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budowli kolejowych o wysokości nie większej niż 50 m;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się teren komunikacji drogowej publicznej drogi lokalnej;
- 5) dopuszcza się podział nieruchomości i wyłączenia z rejestru terenów zamkniętych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchów.

§ 14. 1. W granicach opracowania planu miejscowego traci moc Uchwała Rady Miejskiej w Człuchowie Nr XXIII.190.2020 z dnia 29.10.2020 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu od Ronda Miast Partnerskich do południowej granicy administracyjnej miasta, obejmującego Jezioro Miejskie w Człuchowie.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.

Przewodniczący Rady

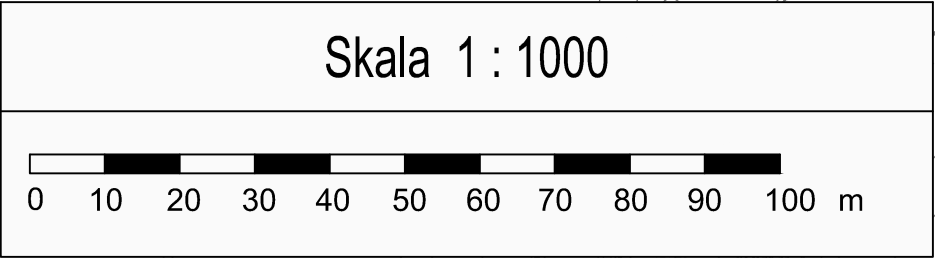
Mariusz Przyszlak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
POMIĘDZY UL. MICKIEWICZA A UL. TOWAROWĄ W CZŁUCHOWIE

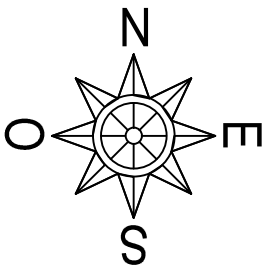
ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA CZŁUCHÓW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III.10.2024
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 21 czerwca 2024 r.

Źródło pochodzenia zasobu geodezyjnego
Starostwo Powiatowe w Człuchowie Licencja nr GKIK.6642.1089.2023_2203_P
Układ: PL-2000 strefa 6



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE	
	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie (w metrach)
	granica terenów zamkniętych
	granica strefy ochronnej "I" obszaru kolejowego
	granica strefy ochronnej "II" obszaru kolejowego
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	U-P teren usług lub produkcji
	KDL teren drogi lokalnej
	KK teren komunikacji kolejowej i szynowej
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	granica administracyjna miasta Człuchów
	nazwa gminy



MIASTO CZŁUCHÓW

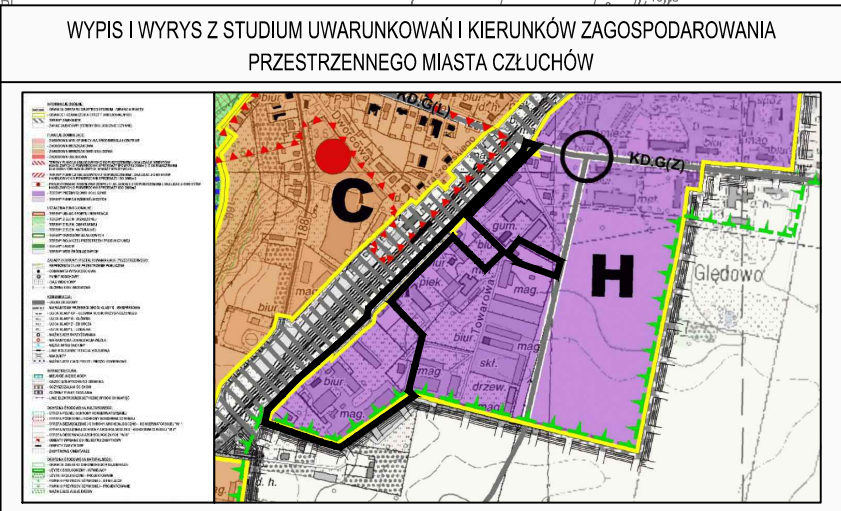
Teren
kolejowy

2U-P

1U-P

3U-P

GINA CZŁUCHÓW



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III.10.2024
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 21 czerwca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Towarową, w terminie od 19.04.2024 r., do 14.05.2024 r, oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu tzn. do dnia 31.05.2024 r., **nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

Przewodniczący Rady

Mariusz Przyszlak

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- drogi publiczne, infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepła oraz infrastruktura związana z obsługą dróg publicznych – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Przewodniczący Rady

Mariusz Przyszlak

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III.10.2024

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 21 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Dla obszaru objętego granicami niniejszego opracowania Uchwała Nr XXIII.190.2020 z dnia 29.10.2020 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu od Ronda Miast Partnerskich do południowej granicy administracyjnej miasta, obejmującego Jezioro Miejskie w Człuchowie.

Rada Miejska w Człuchowie podjęła uchwałę nr LIII.432.2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Towarową w Człuchowie

Sporządzenie zmiany w/w planu następuje na wniosek AGROCHEM PUŁAWY sp. Z o.o. z dnia 27 października 2022 r. Zmiana planu ma polegać na dopuszczeniu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Podczas procedury sporządzenia planu przeanalizowano także potrzeba poszerzenia publicznej drogi gminnej ul. Mickiewicza, oraz ujednolicono teren poprzez wprowadzenie wyłącznie funkcji zabudowy produkcyjno-usługowej.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenia dla terenów sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały, określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny produkcyjne, tereny kolejowe oraz tereny rolne poza granicami miasta. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania określono tereny funkcjonalne jako produkcyjne.

2) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

- wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium,

- określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą oraz funkcją terenu. Wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy i zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto na terenach określono m.in. nakaz zastosowania ujednolicenia kolorystyki dachów, wykończenia elewacji w ujednoliconej kolorystyce oraz stosowanie stonowanych kolorów ograniczając tym samym nadmierną różnorodność w zagospodarowaniu terenu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzone procedury środowiskowe wykazały brak znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej oraz dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi,

- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni: walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – w granicach administracyjnych miasta z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych.

Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy o wyznaczonej funkcji produkcyjnej usługowej i mieszkaniowej.

7) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) konieczność zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Człuchów. Ponadto odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Teren położony jest w zasięgu wodociągu miejskiego.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenów nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszar objęty planem jest częściowo zainwestowany i położony w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;

- wprowadzone funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;

- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;

- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie poniesie kosztów związanych z realizacją ustaleń planu.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.