

Projekt

z dnia 29 listopada 2021 r.

Zatwierdzony przez

BURMISTRZ

mgr Ryszard Szybajło

**UCHWAŁA NR XXXVI. . 2021
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE**

z dnia 13 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) a także uchwały Nr XXVII.226.2021 z dnia 08 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów”, uchwalonej uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., uchwała się :

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie, w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały w skali 1:1000, zwany dalej planem.

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w południowo - wschodniej części miasta Człuchów, pomiędzy ulicami Szczecińską i Rataja o powierzchni 0,842 ha.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu literami **UMW**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu literami **Z**;
- 3) tereny garaży, oznaczone na rysunku planu literami **KS**;

§ 4. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego stanowi załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Dla każdego wydzielonego liniami rozgraniczającymi terenu, oznaczonego symbolem, obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne określone w **Rozdziale 2** i ustalenia szczegółowe określone w **Rozdziale 3** dla danego terenu.

5. Do obowiązujących ustaleń planu należą następujące oznaczenia graficzne:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązująca linia zabudowy;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole i określenia przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

- 5) wymiarowanie;
- 6) projektowany kąt prosty.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której należy usytuować 100% ściany frontowej budynku;
- 6) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ryzalitów, ale linia ta nie dotyczy takich elementów jak gzymsy, wykusze, okapy dachu, balkony lub daszki nad wejściem, które mogą być wysunięte przed linię zabudowy do 1,5 m, wymagane przepisami docieplenia ścian zewnętrznych budynków, wybudowanych przed wejściem w życie uchwały, do 0,5 m, a także takich części budynku jak ganki wejściowe i wiatrołapy o powierzchni do 6,0 m², galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie lub rampy oraz kondygnacje podziemne budynków;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem składającym się z liczby wskazującej kolejny numer terenu oraz liter określających rodzaj przeznaczenia i sposób zagospodarowania terenu;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw, aktów wykonawczych i prawa lokalnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne - Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 UMW**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 7;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 Z**, na którym obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 8;
- 3) tereny zabudowy garażowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **3 KS** i **4 KS**, na których obowiązują ustalenia szczegółowe określone w § 9.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenów w obszarze planu musi uwzględniać istniejące przebiegi sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem odległości od tych sieci wymaganych przepisami odrębnymi i normami oraz możliwości dostępu w celu napraw i konserwacji – dopuszcza się przebudowy w/w sieci i zmiany ich przebiegu;
- 2) w obszarze planu dopuszcza się:
 - a) budowę urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi,
 - b) realizację niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - c) zieleni towarzyszącą.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, który nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;

- 2) należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem przeznaczenia terenu;
- 3) gospodarka odpadami winna odbywać się zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, a także inne ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się nakaz ochrony gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, z dopuszczeniem odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. **Zasady kształtowania krajobrazu:** nie występuje potrzeba określenia.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.

6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** nie ustala się z uwagi na brak występowania obszarów przestrzeni publicznych.

7. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:** w obszarze planu:

- 1) nie ogranicza się wysokości budowli,
- 2) w celu ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ze względu na brak uchwalonego audytu krajobrazowego województwa, a pozostałych elementów nie ustala się ze względu na brak przedmiotu ustaleń.

9. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:** nie wystąpiła potrzeba określenia.

10. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż istniejących i projektowanych gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi publiczne gminne, tj. ulice Szczecińska nr G234042 i Rataja nr G234040;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną do oczyszczalni ścieków w Człuchowie;

- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową lub indywidualnie na terenie działki - dopuszcza się odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych bezpośrednio do gruntu w granicach działki;
- 6) budowa systemów telekomunikacyjnych, w tym szerokopasmowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ziemny;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem źródeł głównych lub indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych (np.: ogrzewanie elektryczne, olejowe, gazowe lub inne);
- 10) należy zapewnić dostęp (faktyczny i prawny) do sieci uzbrojenia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** nie określa się ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

13. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** ustala się 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – Karty terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 7. Karta terenu 1 UMW

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się budowę budynków:

- a) użyteczności publicznej,
- b) mieszkalnych wielorodzinnych;

2) dopuszcza się:

- a) budowę budynków o funkcji mieszanej z wymienionych w pkt 1;
- b) remonty, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie;
- c) wszelką działalność usługową (w tym handlową) spełniającą wymóg określony w § 6 ust. 3 pkt 1.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna intensywność zabudowy: 1,6;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu;

4) minimalny udział powierzchni działki biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych i do 10,0 m;

6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:

- a) w przypadku działalności usługowej nie mniej niż 2 na każdych 4 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 do 100 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży i 1 na każde 100 m² powyżej 100 m², przy czym do obliczeń ilości miejsc nie uwzględnia się powierzchni magazynowej;
- b) w przypadku funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 na 1 mieszkanie;
- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy przewidzieć miejsca do parkowania w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- d) miejsca do parkowania mogą być realizowane jako naziemne, wkomponowane w zagospodarowanie terenu, lub jako wbudowane w budynki;

7) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w linii zabudowy istniejących budynków tak jak wrysowano na rysunku planu;

8) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2.

§ 8. Karta terenu 2 Z

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się:

- a) zieleni od niskiej do wysokiej,
- b) realizację placu zabaw i terenowych urządzeń rekreacji;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** ustala się zakaz budowy budynków.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2 i teren 1 UMW.

§ 9. Karta terenów: 3 KS i 4 KS

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy garażowej.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) ustala się budowę garaży w zabudowie szeregowej;

2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną a na terenie 4 KS także bezpośrednio przy linii rozgraniczającej terenu 2 Z;
- b) na terenie 3 KS remonty i przebudowę istniejących budynków.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalna intensywność zabudowy:

- a) na terenie 3 KS: 0,87,
- b) na terenie 4 KS: 0,35;

2) minimalna intensywność zabudowy: nie określa się;

3) powierzchnia zabudowy:

- a) na terenie 3 KS do 87% powierzchni terenu,
- b) na terenie 4 KS do 35% powierzchni terenu;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 1% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość budynków jednakowa dla całego szeregu, ale nie większa niż 3,5 m;

6) ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji: nie ma potrzeby określania;

7) ustala się obowiązujące linie zabudowy tak jak wrysowano na rysunku planu:

- a) na terenie 3 KS w linii zabudowy istniejących budynków,
- b) na terenie 4 KS w odległości 6,5 m od linii rozgraniczającej terenu 2 Z;

8) dachy płaskie.

4. **Zasady obsługi w zakresie komunikacji:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg wydzielonych w obszarze planu:

- 1) 3 KS z ulicy Szczecińskiej przez działkę nr 1152/2 i teren 1 UMW,
- 2) 4 KS z przylegającej ulicy Rataja.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 10. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu między drogą krajową nr 22 a ul. Kamienną w Człuchowie, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/154/2008 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 112 poz. 2698 z dnia 20 października 2008 r.), tracą moc ustalenia w granicach obszaru objętego planem miejscowym określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, w obrębie których wprowadza się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 12. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego oraz publikacji na stronie internetowej gminy i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia.

MIASTO CZŁUCHÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY RATAJA

RYSUNEK PLANU - PROJEKT

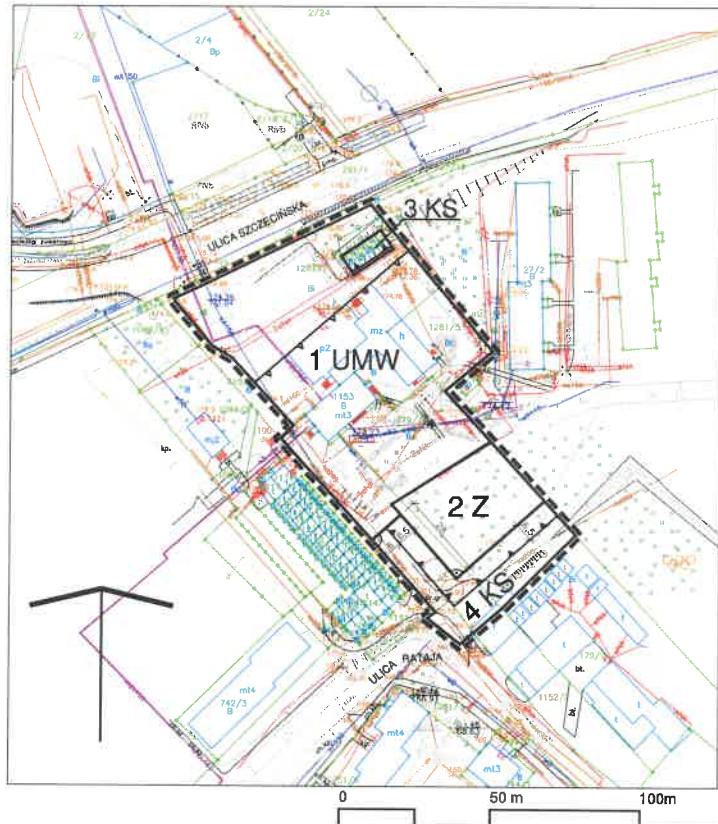
1:1000

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA CZŁUCHÓW



LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- INFORMACJE OGÓLNE:**
- GRANICE I OZNACZENIA STREF FUNKCJONALNYCH
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- ZABUDOWA WIELOFUNKCYJNA ŚRÓDMIEŚCIA I CENTRUM
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- TERENY FUNKCJI USŁUGOWYCH Z DOPUSZCZENIEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW
HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m², Z OGRANICZENIEM
DLA OBIEKTÓW HANDLOWYCH BRANŻY SPOŻYWCZEJ
- KOMUNIKACJA:**
- UKŁAD DROGOWY
- ULICA KLASY I - LOKALNA
- WAŻNIEJSZE SKRZYŻOWANIA
- WAŻNIEJSZE CIĄGI PIESZO - ROWEROWE
- OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO:**
- STREFA POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNYCH "W III"
- OBIEKTY ZABYTKOWE
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO:**
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU



LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO:**
- LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN ZIELENI
- TEREN ZABUDOWY GARAŻOWEJ
- WYMIAROWANIE
- PROJEKTOWANY KĄT PROSTY

PROJEKTANT: Marzena Osuch

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY PLAN: BURMISTRZ MIASTA CZŁUCHOWA

Załącznik Nr 1

do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI. . 2021

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 13 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie.

W okresie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2021 r do 10 listopada 2021 r. (z wyjątkiem sobót, niedziel i świąt) oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do 24 listopada 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI. . 2021
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 13 grudnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie.

Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu Gminy Miejskiej Człuchów na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.),

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie,

uchwalonej uchwałą Nr. .2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 2021 r.

Uchwałą Nr XXVII.226.2021 z dnia 08 lutego 2021 r. Rada Miejska w Człuchowie zobowiązała Burmistrza Miasta Człuchów do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Rataja w Człuchowie.

Opracowaniem objęto obszar położony w południowo - wschodniej części miasta Człuchów, pomiędzy ulicami Szczecińską i Rataja o powierzchni 0,842 ha.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym, na większej jego części, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu między drogą krajową nr 22 a ul. Kamienną w Człuchowie, uchwalony uchwałą Nr XXIX/154/2008 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 maja 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 112 poz. 2698 z dnia 20 października 2008 r.). Niewielki fragment obszaru w północno wschodnim jego narożniku nie jest objęty żadnym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenów i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb. W szczególności zmiana obowiązującego miejscowego planu związana jest z koniecznością wydzielenia terenu w celu przeznaczenia go pod zespół zabudowy garażowej, aby umożliwić pozytywne rozpatrzenie wniosku mieszkańców w tym zakresie.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w takim trybie w jakim jest on uchwalany, a po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu w/w obowiązujący plan utraci moc w części, w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów uchwalonym uchwałą nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., gdyż przedmiotowy teren znajduje się w obszarze oznaczonym jako strefa „E” – strefa miejska osiedle Witosza.

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 został 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.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - 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, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów w § 6 ust. 7 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów 1 UMW w § 7 ust. 3 oraz 3 KS i 4 KS w § 9 ust. 3;

7

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - 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 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów 1 UMW w § 7 ust. 3 oraz 3 KS i 4 KS w § 9 ust. 3;

3) wymagania:

a) ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w § 6 ust. 3, minimalnego udziału powierzchni działki biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej w *Rozdziale 3* uchwały dla terenu 1 UMW w § 7 ust. 3 pkt 4, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

b) ochrony gruntów rolnych i leśnych - teren 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 2021 r. poz. 1326);

c) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalono z uwagi na brak występowania obiektów zabytkowych, parków kulturowych, stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;

d) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - 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 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów 1 UMW w § 7 ust. 3 oraz 3 KS i 4 KS w § 9 ust. 3, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

e) walory ekonomiczne przestrzeni - 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 wraz z zasadami ustalonymi w *Rozdziale 3* uchwały dla terenów 1 UMW w § 7 ust. 3 oraz 3 KS i 4 KS w § 9 ust. 3, a także 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;

f) 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 wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12 października 2021 r. do 10 listopada 2021 r. oraz w terminie 14 dni po tym okresie, tj. do 24 listopada 2021 r. nie wniesiono żadnych uwag;

g) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - nie było potrzeby ustalania wymagań, a projekt planu zostanie przedstawiony do uzgodnienia właściwym organom wojskowym, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa;

h) potrzeby interesu publicznego - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

i) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - zostały uwzględnione poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w § 6 ust. 11;

j) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - zostało 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;

k) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz ze strategiczną oceną 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;

l) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - została uwzględniona poprzez ustalenie zasady zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej w § 6 ust. 11 pkt 2.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3.

Celem opracowania planu jest aktualizacja obowiązującego planu w granicach objętych opracowaniem planu miejscowego i weryfikacja jego zapisów w zakresie przeznaczenia terenów i warunków urbanistycznych, związanych z dostosowaniem do zmienionych potrzeb, a także objęcie fragmentu obszaru, funkcjonalnie związanego z wyznaczonym terenem I UMW, na którym nie obowiązuje żaden plan. W szczególności zmiana obowiązującego miejscowego planu związana jest z koniecznością wydzielenia terenu w celu przeznaczenia go pod zespół zabudowy garażowej, aby umożliwić pozytywne rozpatrzenie wniosku mieszkańców w tym zakresie.

Dostosowanie się w przypadku przyszłej działalności do zaleceń planu warunkuje prawidłowy przebieg prowadzonych inwestycji, zarówno w fazie realizacji jak i przyszłej eksploatacji, zgodny z ustaleniami planu, które równoważą interes publiczny z interesem prywatnym.

W trakcie postępowania z udziałem społeczeństwa zostały/nie zostały zgłoszone na piśmie żadne uwagi i wnioski.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

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 rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi drogami publicznymi i powiązanych 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

4. 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 i miejscowych planów miasta Człuchowa”, przyjętej uchwałą Nr XLII.294.2018 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 05 września 2018 r., obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszarów, dla których planowane są zmiany lub opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Miejskiej Człuchów, gdyż pozyska ona wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.