

# **UZASADNIENIE**

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

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
szpitala w Człuchowie, uchwalonego uchwałą

**Nr /2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 2024 r.**

---

Uchwałą Nr LVIII.463.2023 z dnia 20 listopada 2023 r. Rada Miejska w Człuchowie zobowiązała Burmistrza Miasta Człuchów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu szpitala w Człuchowie.

Opracowaniem objęto obszar działek nr 27 i nr 30/17 oraz części działek nr 37/2 i nr 37/12 o łącznej powierzchni 2,54 ha, położony w południowo - wschodniej części miasta Człuchów, u zbiegu ulic Szczecińskiej, tj. drogi publicznej gminnej nr 234042G (po południowo - wschodniej stronie), i Jana Nowaka - Jeziorańskiego, tj. drogi publicznej gminnej nr 234072G (po południowo - zachodniej stronie).

Na w/w obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie, uchwalony uchwałą Nr XXVIII.203.2017 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1416 z dnia 20 kwietnia 2017 r.).

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił Dyrektor Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Człuchowie, argumentując swoje wystąpienie decyzją Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku, który nakazał zapewnić „bezpośrednio zadane wejście z dojazdem umożliwiającym podjazd co najmniej dla jednego pojazdu” do izby przyjęć. Taka inwestycja wymaga uzyskania stosownego pozwolenia na budowę co przy zapisach obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie może zostać zrealizowane.

Z uwagi na to, że zmiana obowiązującego planu stanowi niewielką modyfikację przyjętego już dokumentu, polegającą na zmianie w granicach terenu 46 UZ o powierzchni 2,54 ha (wraz z terenami 33 U, 71 E i 55 ZP) wyznaczonej linii zabudowy, którą należy odsunąć od obiektu szpitala w sposób umożliwiający budowę niezbędnego zadania dla karettek bezpośrednio przy głównym wejściu do szpitala (przy izbie przyjęć), gdyż wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym obowiązująca linia zabudowy po obrysie budynku szpitala uniemożliwia planowaną budowę, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Człuchowie wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 46 pkt 1 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. Ponadto konieczne było powiększenie terenu szpitala o plac manewrowy dla karettek kosztem terenu oznaczonego w zmienianym planie symbolem 55 ZP.

Niezbędne było dostosowanie symboli i nazw terenów oraz oznaczeń graficznych na rysunku planu do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), a także uzupełnienie tekstu planu o elementy obligatoryjnie wymagane, wprowadzone ustawą z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

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 „B” - śródmiejska.

W związku z powyższym ustalenia planu nie naruszają 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, 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 wymagań 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 budowy urządzeń budowlanych i sieci uzbrojenia terenu, 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. 5 i § 10 ust. 3, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w § 9 ust. 5.

Uchwalenie planu umożliwi budowę niezbędnego zadaszania dla karetok bezpośrednio przy głównym wejściu do szpitala (przy izbie przyjęć) oraz powiększenie terenu szpitala o plac manewrowy dla karetok kosztem terenu oznaczonego w zmienianym planie symbolem 55 ZP

### **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. 5 i § 10 ust. 3.

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 Miejskiej w Człuchowie, 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.).

### **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 2022 r. poz. 2409 ze zm.).

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

W planie obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynek szpitala przy ulicy Szczecińskiej 31 i kaplicę przyszpitalną, dla których określono zasady ochrony w § 8 ust. 4. Wskazano do objęcia ochroną konserwatorską park rekreacyjny szpitala przy ulicy Szczecińskiej 31, w którym ustalono nakaz zachowania istniejącego drzewostanu lub jego odtwarzania.

Do czasu uchwalenia planu w obszarze planu nie stwierdzono występowania obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych, tj. stanowisk archeologicznych, a w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

### **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. 5 i § 10 ust. 3, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, 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 oraz dróg pożarowych 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.

## **7. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

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. 5 i § 10 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 umożliwi budowę niezbędnego zadaszania dla karetek bezpośrednio przy głównym wejściu do szpitala (przy izbie przyjęć) co pozwoli na uniknięcie kar nakładanych przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Człuchowie za niewykonanie obowiązków ustalonych w decyzji Pomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku.

## **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 \_\_\_\_\_ 2024 r. do \_\_\_\_\_ 2024 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.**

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami szpitala, zagospodarowania terenów i zabudowy, w tym powiększenie terenu szpitala o plac manewrowy dla karetek kosztem terenu oznaczonego w zmienianym planie symbolem 55 ZP. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania 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.

## **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.**

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zapewnione zgodnie

z procedurą opracowania miejscowego planu określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Miasta Człuchów na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił 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 Burmistrz Miasta Człuchów ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto przeprowadzono konsultacje społeczne po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP.

W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta Człuchów każdy, kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi 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 3. Ustalono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej. Nakazano zapewnienie odpowiedniej ilości wody dla celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów 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.**

W obszarze planu nie występują grunty rolne, więc nie było potrzeby wprowadzania ustaleń w planie w w/w zakresie.

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

W obszarze planu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania planu jest niewielka modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb. Polega ona na zmianie w granicach terenu 46 UZ wyznaczonej linii zabudowy, którą należy odsunąć od obiektu szpitala w sposób umożliwiający budowę niezbędnego zadaszania dla karetek bezpośrednio przy głównym wejściu do szpitala (przy izbie przyjęć), gdyż wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym obowiązująca linia zabudowy po obrysie budynku szpitala uniemożliwia planowaną budowę, a także powiększenie terenu szpitala o plac manewrowy dla karetek kosztem terenu oznaczonego w zmienianym planie symbolem 55 ZP.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. Po uprawomocnieniu 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 (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wszystkie tereny mają zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej, 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.

#### **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 XVI.446.2023 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 września 2023 r.**, dopuszcza się zmiany obowiązujących planów miejscowych po szczegółowej analizie zasadności do ich przystąpienia.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi niewielką, ale niezbędną zmianę ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXVIII.203.2017 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. poz. 1416 z dnia 20 kwietnia 2017 r.), która pozwoli na usunięcie nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania szpitala w celu dostosowania do wymagań jakim powinny odpowiadać pomieszczenia i urządzenia podmiotu wykonującego działalność leczniczą.

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 planu miejscowego nie wpłynie na zmianę przychodów gminy, gdyż nie zmieni się dotychczasowe przeznaczenie terenów w obszarze planu. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy.