

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywany jest zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Człuchowie nr XXXI.224.2017 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego ul. Sienkiewicza oraz teren od ul. Kościńskiego do ul. Hubala w Człuchowie. Granice terenu objętego planem, o powierzchni około 47,12 ha, określono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Przedmiotem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego ul. Sienkiewicza oraz teren od ul. Kościńskiego do ul. Hubala w Człuchowie jest ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz określenie zasad prowadzenia przekształceń funkcjonalno – przestrzennych zapewniających ład urbanistyczny – architektoniczny oraz sprawną obsługę infrastrukturalną.

Celem przystąpienia do sporządzenia mpzp jest również zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi i przemysł przy ulicy Sienkiewicza-Piaski w Człuchowie - zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVII/267/98 z Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 maja 1998r., zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Wschód I i II” w Człuchowie - zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXII/252/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005r., zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę mieszkaniową, usługi i cmentarz przy ulicy Sienkiewicza w Człuchowie - zatwierdzonego Uchwałą Nr III/46/98 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 grudnia 1998r., zmiana w części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny pod zabudowę mieszkaniową, usługi, i przemysł w rejonie al. Jana Pawła II, al. Wojska Polskiego i ul. Kasztanowej w Człuchowie – uchwalonego uchwałą Nr XXXVII.274.2013 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 26 czerwca 2013 r. oraz pokrycie planem obszaru zurbanizowanego nieobjętego obowiązującym planem od ul. Kościńskiego do ul. Hubala — stanowiącego uzupełnienie pomiędzy obowiązującymi planami.

Zmiana obowiązujących planów została podyktowana potrzebą rozpatrzenia wniosków o zmianę parametrów oraz funkcji zabudowy oraz w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod budowę mieszkaniową, usługi i cmentarz przy ulicy Sienkiewicza w Człuchowie – koniecznością ujednolicenia zapisów dotyczących ul. Chrobrego.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów — Uchwała nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 16 lutego 2010r. — w/w teren został określony jako część strefy D - miejskiej obejmującej osiedle Młodych, osiedle Wschód. Planowane zamierzenia nie są sprzeczne z obowiązującym studium.

Przyjęty sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, a także urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie nakazów:
 - a) ochrony i pielęgnacji istniejących zadrzewień wzdłuż ulic jako ważnego elementu krajobrazu kulturowego miasta;
 - b) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i handlowej nie może przekroczyć granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami;
 - c) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - d) na terenach w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania,

- projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami.
- e) stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych,
 - f) ochrony dziko występujących roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - g) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - h) oraz zakazu dokonywania trwałych zmian stosunków wodnych na całym obszarze objętym planem;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wprowadzenie zasad ochrony dla zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,
 - b) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
 - 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając nakaz ochrony przestrzeni powietrznej przed przeszkodami lotniczymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego i zapewnia możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak budowa dróg oraz lokalizacja infrastruktury technicznej;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
- 2. Interes publiczny i interesy prywatne: Podczas sporządzania planu uwzględniono interes prywatny poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i przy określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiednie, ich mieszkańców i użytkowników, gdyż nie wprowadza nowych funkcji uciążliwych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a także stanowi kontynuację gabarytów istniejącego i planowanego od lat zagospodarowania.
 - 3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;

- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy oceny zmian z zagospodarowaniu przestrzennym stanowiącej Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI.360.2014 Rady Miejskiej w Czluchowie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Czluchów.

W wyniku dokonanej oceny za aktualne i zgodne z obowiązującym prawem uznano studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Czluchów, przyjęte uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Czluchowie z dnia 16 lutego 2010r. Oceny aktualności planów miejscowych dokonano w oparciu o obowiązujące przepisy oraz pod kątem wniosków o zmianę przeznaczenia terenów oraz uchwalonej aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Za wymagające zmiany uznano 5 planów. Harmonogram ich opracowania został ujęty w programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w ocenie stanowiącej załącznik do uchwały. Zgodnie z przyjętymi w analizie wnioskami należy kontynuować realizacji planów miejscowych w celu zachowania zrównoważonego rozwoju Miasta Czluchowa zgodnie z podjętymi uchwałami o przystąpieniu do opracowania ww. aktów prawa miejscowego.

Przewidywany wpływ na finanse publiczne. Wnioski wynikające ze sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu ustalona została stawka procentowa w wysokości 30%, która stanowi podstawę ustalenia opłaty planistycznej pobieranej przez Burmistrza w przypadku zaistnienia przesłanek wskazanych w art. 36 ust. 4 ustawy. Zwiększenie dochodów gminy wynika z wzrostu wpływów do budżetu Gminy z tytułu opłat i podatków.

Koszty związane z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniosą 24 354,0 zł.

Gmina nie poniesie dodatkowych kosztów związanych z wydatkami na inwestycje związane z budową infrastruktury technicznej, gdyż obszar planu jest w pełni uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej.

W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z opłatą adiacencką z uwagi na brak możliwości oceny ruchu budowlanego na rynku. Oszacowane dochody i koszty mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

Oszacowane dochody i koszty mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.