

Uzasadnienie

**do Uchwały Nr XXIII.162.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 03 października 2016 r.**

w sprawie uchwalenia

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego: Grodzisko,
Zamek, Park Miejski Lasek Luizy, Jezioro Miejskie Małe i Ośrodek Sportu i Rekreacji (OSiR)
nad Jeziorem Rychnowskim w Człuchowie.**

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego: Grodzisko, Zamek, Park Miejski Lasek Luizy, Jezioro Miejskie Małe i Ośrodek Sportu i Rekreacji (OSiR) nad Jeziorem Rychnowskim w Człuchowie jest realizacją Uchwały Nr V.25.2015 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 04 marca 2015 r. o przystąpieniu do sporządzania opracowania (zmienionej Uchwałą nr XV.104.2015 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 16 grudnia 2015 r. w dotyczącej zmiany nazwy „Las Komunalny” na „Park Miejski Lasek Luizy” w tytule uchwały). Dotychczas obowiązujący plan miejscowy dla obszaru opracowania to plan miejscowy uchwalony w 2006 r. (Uchwała Nr XL/291/2006 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 września 2006 r., opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 23 lutego 2007 Nr 48 poz. 722) Od daty uchwalenia dotychczasowego planu miejscowego stan zabudowy obszaru zmienił się nieznacznie i jedynie na niewielkich fragmentach. Zmianie uległy natomiast uwarunkowania formalno – prawne z uwagi na m.in. objęcie Parku Miejskiego Lasku Luizy ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. Na terenie parku przeprowadzono szereg inwestycji z zakresu rewaloryzacji. Podobnie wykonano szereg planowanych prac ratowniczych i zabezpieczających w obrębie Zamku. Wszystkie działania inwestycyjne zgodne były z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu.

Celem opracowania jest zmiana ustaleń dotychczasowego planu dla fragmentów obszaru, tak aby uwzględnić nowe uwarunkowania formalno – prawne poprzez sporządzenie jednolitego tekstu i rysunku, uwzględniającego zmiany. Opracowanie ujednoliconej aktualnej wersji planu ułatwi korzystanie z dokumentu.

Potrzeba aktualizacji i zmian w obowiązującym planie wynika z przytoczonych powyżej zmian formalnych oraz zmian w zagospodarowaniu terenu Parku Miejskiego Lasku Luizy a także szeregu inwestycji zrealizowanych na terenie OSiR. Ponadto do Burmistrza złożone zostały wnioski w sprawie zmiany fragmentów planu i rozszerzenia jego granic a także jeden wniosek związany z koniecznością rozbudowy ujęcia wody – budowę nowych studni i wyznaczenia obszarów dla potencjalnych poszukiwań nowych ujęć.

W niniejszej zmianie planu aktualizacji poddano zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniono planowane inwestycje z zakresu poszukiwania i budowy nowych ujęć wody na obszarze parku, rozszerzono możliwości inwestycyjne na terenie OSiR-u. Weryfikacji poddano niektóre z zapisów dotychczasowych odnoszące się na przykład do linii zabudowy, intensywności zabudowy, wskaźników zagospodarowania i zabudowy. Plan obecny doprecyzowuje stosowane w definicjach pojęcia, dostosowuje zapisy do aktualnego stanu prawnego (np. w zakresie miejsc parkingowych czy zasad dotyczących reklam, obowiązującego aktualnie zakresu ustaleń obowiązkowego i fakultatywnego, wynikającego z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Najistotniejsze zmiany funkcjonalne dotyczące przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą terenów oznaczonych planie będącym przedmiotem niniejszej uchwały symbolami: 37.ZP, 25.ZP/ZC/UK oraz w terenach OSiR-u: 68.US/ZP, 69.US/ZP 73.US/ZP. Granice planu (w odniesieniu do planu dotychczasowego) rozszerzono o teren istniejącej zabudowy letniskowej w rejonie przesmyku pomiędzy jeziorami Miejskim Małym a Miejskim Dużym, fragment drogi krajowej nr 22 wzdłuż terenu OSiRu.

Przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa, przyjętego Uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., określającym politykę przestrzenną miasta.

Plan miejscowy będący przedmiotem niniejszej uchwały precyzuje, uszczegóławia propozycje funkcjonalne wynikające ze Studium, uwzględnia także zalecane wskaźniki, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej a także zasady ochrony walorów środowiskowych i kulturowych i krajobrazowych obszaru opracowania. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przedkładany do uchwalenia plan miejscowy nie narusza ustaleń obowiązującego Studium miasta.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach opracowania skutkuje utratą mocy dotychczas obowiązującego planu z 2006 r., zgodnie z art. 34 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan miejscowy w § 5 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w ustaleniach szczegółowych w § 8 wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, w § 7 zapisane są zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, szczególnie istotne ze względu na uwarunkowania obszaru. W ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów w § 15 znajdują się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zapewniające spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury. Podobnie jak w planie dotychczasowym z 2006 r. celem regulacji jest przede wszystkim uporządkowanie istniejącego zainwestowania, z uwzględnieniem przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wytyczenie zasad dla różnego rodzaju procesów inwestycyjnych, w tym dotyczących rozbudów, nadbudów, uzupełnień, czy nowych realizacji wpisujących się w ukształtowany fragment miasta. Stan istniejący oraz dotychczasowe regulacje planistyczne, a także wymagania konserwatorskie w bardzo istotny sposób determinowały zakres możliwych do uwzględnienia korekt i zmian zapisów.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania poprzez odpowiednie zapisy w § 5 dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 7 dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, czy też zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w § 6. W § 15 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów. W celu zachowania walorów krajobrazowych poza ustaleniami obowiązkowymi zapisano szereg elementów informacyjnych do uwzględnienia w zagospodarowywaniu terenów aby uwypuklić walory krajobrazowe obszaru objętego planem. W ramach elementów kompozycji urbanistycznej wskazano elementy takie jak: panoramy i otwarcia widokowe a także wieżę Zamku jako dominantę architektoniczną. Cały Park Miejski Lasek Luizy objęty jest ochroną jako teren o szczególnym znaczeniu dla miasta. Uwzględniono także wymogi ochrony krajobrazu, wynikające z przepisów prawa miejscowego (Uchwała Sejmiku Woj. Pomorskiego z 2010 r.), odnoszące się do Obszaru Chronionego Krajobrazu (cały obszar planu). Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa pomorskiego nie zostały dotychczas sporządzone.

Plan zawiera szereg ustaleń służących ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, choć ostateczny efekt i ewentualne zmiany krajobrazowe związane z realizacją nowych obiektów budowlanych czy terenów zielonych zależne będą od standardów i form architektonicznych zabudowy, jakości jej wykonania oraz charakteru urządzonej zieleni towarzyszącej. Plan stwarza

warunki prawne dla porządkowania, estetyzacji i wzbogacenia przestrzeni pod względem krajobrazowym.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, natomiast w ustaleniach szczegółowych w § 15 planu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczające nadmierną ingerencję w wartościowe środowisko przyrodnicze. W granicach opracowania nie przewiduje się docelowo użytkowania rolnego poza niewielkim fragmentem terenu we wschodnim krańcu przy linii kolejowej. Na obszarze planu występują lasy i tereny zadrzewione. Plan zawiera odpowiednie zapisy stanowiące o ochronie tych terenów. Plan znajduje się na w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Zespół Jezior Człuchowskich”. Na obszarze planu znajduje się użytek ekologiczny „Mokradła nad Jeziorem Łazienkowskim w Człuchowie”. Wśród form proponowanych do objęcia ochroną znajduje się użytek ekologiczny „Szuwary Jeziora Łazienkowskiego (Miejskiego Małego)” i siedem drzew wskazanych jako propozycje do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci, reguluje kwestie odprowadzania ścieków sanitarnych (wyłącznie do sieci) oraz kwestie odprowadzania wód deszczowych - nakazując dla części obszaru odprowadzenie wyłącznie do kanalizacji deszczowej.

Ze względu na położenie pomiędzy jeziorami i otwarty, przyrodniczy charakter obszaru objętego planem oszczędnie wskazano miejsca możliwych inwestycji kubaturowych. Szczególnie cenne przyrodniczo są tereny położone w strefach brzegowych jezior, plan ustala ich ochronę. Ustalenia planu przyczyniają się do zachowania podstawowych zasobów naturalnych obszaru - zasobów wodnych i walorów turystycznych.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty planem ma wyjątkowe znaczenie dla miasta ze względu na walory historyczne, kulturowe, występowanie licznych obiektów zabytkowych. Ustalenia sformułowano w oparciu o bardzo szczegółowe wytyczne konserwatorskie, w trakcie procedury konsultowano z konserwatorem najistotniejsze zapisy, uwzględniono wnioski konserwatora dotyczące regulacji planistycznych, uwzględniono zapisy decyzji konserwatorskich ustanawiających obiekty i obszary objęte ochroną poszczególne obiekty. Plan oparto o gminną i wojewódzką ewidencję zabytków a także rejestr zabytków. Uaktualniono i uzupełniono zapisy dotyczące ochrony obiektów i obszarów objętych ochroną.

Na obszarze planu nie występują chronione dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Obszar objęty planem nie jest położony w rejonach szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych, nie występują w jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Plan uwzględnia wymagania bezpieczeństwa ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę w sytuacjach awaryjnych.

W celu poprawy warunków ochrony zdrowia ustalono zasady dotyczące ochrony i kształtowania terenów zieleni towarzyszącej, wymóg włączenia zabudowy do sieci wodno-kanalizacyjnych. Wymagania osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez ustalenia dla terenu o publicznym charakterze.

Kompleksowa ocena oddziaływania na środowisko ustaleń planu, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem prognozy, wykładanej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uchwalenie planu pozwoli na dalszy rozwój i kolejne etapy rewaloryzacji terenów objętych ochroną konserwatorską w szczególności przywracania świetności Parku Miejskiego Lasu Luizy, umożliwi dalsze inwestycje na terenie OSiR a także umożliwi podniesienie jakości zaopatrzenia w wodę.

Plan nie ogranicza możliwości zagospodarowania terenów. W większości możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu są godne z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobami użytkowania terenów według regulacji z 2006 r.

Dzięki wyznaczeniu stref, w których będzie można wykonać studnie awaryjne lub zastępcze wraz z przyłączami do sieci energetycznej i wodociągowej poprawi się możliwości zaopatrzenia w wodę mieszkańców całego miasta. Plan umożliwi realizację potrzebnych funkcji mieszkaniowych, usługowych w terenach zainwestowanych oraz umożliwi realizację nowych terenów usług z zakresu sportu i rekreacji. Potencjalne prognozowane korzyści wynikające z opracowania planu przeanalizowano i przedstawiono w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Ze względu na charakter dokonanych zmian w planie w stosunku do planu z 2006 r. nie przewiduje się negatywnych skutków finansowych dla budżetu miasta na skutek jego uchwalenia

2.7. Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, w maksymalnie możliwy sposób uwzględniając złożone wnioski osób fizycznych, spółek a także samej gminy miejskiej. W granicach planu znajdują się zarówno grunty należące do osób prywatnych, spółek jak też stanowiące własność gminy miejskiej. Plan będący przedmiotem niniejszej uchwały w porównaniu z dotychczas obowiązującym nie ogranicza prawa własności poprzez wydzielenie nowych terenów dla realizacji celów publicznych na gruntach prywatnych. Ustalenia dotyczące wydzielenia dla nowych dróg publicznych są powtórzeniem zapisów z 2006r. Uwzględniono korzystne dla właścicieli nieruchomości wnioski dotyczące funkcji terenów (np. dla terenu 54.ML). Nie uwzględniono wniosku dotyczącego zmiany funkcji terenu 55.US/ZP z uwagi na brak odpowiednich zapisów w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (zarówno w studium jak i w obowiązującym planie teren ten jest przeznaczony pod funkcje usługowe z zakresu sportu i rekreacji).

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, nie występują tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Ponadto zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu będzie podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo. *Organy te uzgodniły rozwiązania projektowe bez uwag.*

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Celem planu jest umożliwienie ochrona, efektywniejsze i zgodnego z aktualnymi potrzebami miasta wykorzystania gruntów komunalnych. Przede wszystkim zaś umożliwienie zgodne z prawem lokalnym i bezpieczne przygotowania infrastruktury do zaopatrzenia w wodę mieszkańców miasta – rozbudowę sieci ujęcia i uzdatniania wody.

Plan poprzez zapisy odnoszące się do ochrony zabytków, a także dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania daje szanse na utrzymanie historycznego charakteru przestrzeni, podniesienie jej walorów środowiskowych, krajobrazowych i kulturowych.

dokumenty planistyczne, w szczególności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa.

Podstawą dla rozwiązań projektowych był plan z 2006 r., funkcjonujący dotychczas jako podstawa prawna wszelkich działań inwestycyjnych w obszarze. W interesie publicznym jest zachowanie walorów zabytkowych, krajobrazowych tej części miasta ze szczególnym uwzględnieniem otwartego i publicznego charakteru.

2.14. Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone dla sytuowania nowej zabudowy określone w planie będącym przedmiotem niniejszej uchwały są analogiczne jak w dokumencie dotychczasowym z 2006 r., zmianie uległy jedynie drobne szczegółowe ustalenia dla nielicznych fragmentów obszaru. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne i położenie w obszarze istniejącej ukształtowanej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w terenach uzbrojonych inżynierijnie, w obszarze śródmiejskim, z dostępem do dróg i dogodnym dostępem do transportu zbiorowego. Znaczna część obszaru objętego planem to tereny otwarte, rekreacyjne o wysokich walorach krajobrazowych. Obszar planu jest dobrze skomunikowany z terenami usług o publicznym charakterze, terenami rekreacyjnymi, dostępny poprzez publicznymi ciągami pieszymi i rowerowymi. Ze względu na istniejącą sieć infrastruktury technicznej na obszarze planu nie występują ograniczenia czasowe dla realizacji inwestycji.

3. 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

Zgodnie z uchwałą Nr LI.360.2014 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 29 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa” uznano za aktualny dokument Studium z 2009 r. Wymieniono w zał. do uchwały plany obowiązujące, wskazując na potrzebę zmiany niektórych, w tym plan dla obszaru opracowania z 2006 r.

Uchwała w/w jest wynikiem cyklicznej analizy zmian w zagospodarowaniu, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie planu przedkładanego do uchwalenia jest zatem zgodne z wynikami przeprowadzonych analiz i propozycją prac planistycznych zawartą w załączniku do w/wym uchwały.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

„Proгноza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /.../” wykazała iż:

„1. Uchwalenie planu nie będzie wiązało się z koniecznością ponoszenia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej ani z koniecznością urządzenia dróg gminnych.

2. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności dokonania wykupu gruntów na cele publiczne; nie spowoduje również skutków, o których mowa w art. 36 ust.1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała możliwością pozyskania dochodów z opłaty planistycznej; nie będzie miała wpływu na dochody z podatku od czynności cywilnoprawnych.

4. Uchwalenie planu nie będzie skutkowało możliwością pozyskania dochodów ze sprzedaży gruntów gminnych.

5. *Realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z możliwością naliczenia opłat adiacenckich (z tytułu podziału, budowy infrastruktury technicznej).*
6. *Realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na dochody z podatku od nieruchomości.*
7. *Realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością ponoszenia kosztów robót geodezyjnych ani kosztów wycen nieruchomości.*”

Analizy i prognozy wykazały, iż nie należy się spodziewać w okresie 5 lat (okres prognozowany) przychodów z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości (grunty oraz budowle).

5. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej

Projekt planu został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) oraz procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Człuchowa w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności:

- ogłosił w prasie miejscowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- rozpatrzył wnioski do planu złożone przez osoby fizyczne i organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- sporządził prognozę oddziaływania na środowisko oraz podał do publicznej wiadomości informację o prowadzeniu procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko
- w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono
- uzyskał opinie o projekcie planu i dokonał jego uzgodnień,
- ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu (w dniach od 08 sierpnia 2016 r. do 08 września 2016 r.), przeprowadził w dniu 06 września 2016 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- przyjmował uwagi do planu oraz do prognozy w terminie do dnia 23 września 2016 r., w terminie tym uwag nie wniesiono
- Burmistrz, zgodnie z ustawą z dn. 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dokonał podsumowania oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko oraz przedstawił uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14 przedkłada się Radzie Miejskiej w Człuchowie projekt zmiany planu, wraz z ustawowo określonymi załącznikami – do uchwalenia.

BURMISTRZ

mgr Ryszard Szybała