

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
fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie, uchwalonego uchwałą

Nr Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia

I. Wstęp

1. Wszczęcie procedury planistycznej.

Uchwałą Nr III.13.2024 z dnia 21 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Człuchowie zobowiązała Burmistrza Miasta Człuchów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie.

Opracowaniem objęto obszar działek nr 68 i nr 95 o łącznej powierzchni 0,2649 ha, położony w Człuchowie na wschód od centrum miasta, pomiędzy jeziorami Urzędowym i Miejskim, pomiędzy ulicami Dworcową, tj. drogą publiczną krajową nr 25 (Bobolice - Biały Bór - Człuchów - Sępólno Krajeńskie - Koronowo - Bydgoszcz - Inowrocław - Strzelno - Ślesin - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski - Antonin - Oleśnica), i Kościelną, tj. drogą publiczną gminną nr 234063G.

Na w/w obszarze obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego terenów:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie - uchwała Nr XXIX.187.2012 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 listopada 2012 r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 10 stycznia 2013 r. poz. 215) - dot. terenu zieleni urządzonej **75.ZP** (prawie cała działka nr 68);
- 2) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie - uchwała Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 20 czerwca 2016 r. poz. 2242) - dot. terenu zieleni urządzonej – **03.ZP** (cała działka nr 95);
- 3) pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Śródmieście w rejonie ulic : Garbarskiej, Zamkowej, Ogrodowej i Długosza oraz Placu Wolności i Placu Bohaterów w Człuchowie - uchwała nr XLVII/325/2002 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 24 maja 2002r. (Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 54 poz. 1309 z dnia 12 sierpnia 2002r.) - dot. terenu zieleni oraz zabudowy mieszkalno - usługowej **20.2 ZP,MU** (maleńki fragment działki nr 68 o pow. 0,0130 ha nie przeznaczony pod jakąkolwiek zabudowę).

Przedmiotowe opracowanie dotyczy zmiany fragmentów przyjętych już dokumentów, bez zmiany przeznaczenia terenu, w celu usunięcia naruszenia prawa polegającego na usunięciu zapisów nakazujących rozbiórkę lub wyburzenie istniejącej zabudowy. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku (sygn. akt II SA/Gd 694/19), stwierdzającym nieważność uchwały nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. w części dotyczącej działki nr 68 położonej w Człuchowie przy ul. Dworcowej 7, powyższe zapisy stanowią istotne naruszanie zasad sporządzania planu miejscowego. Zapisy planu powinny określać sposób zagospodarowania terenu na przyszłość i nie mogą ingerować w już istniejący sposób zagospodarowania terenu poprzez rozstrzygnięcie o konieczności rozbiórki konkretnych obiektów budowlanych. Do wydawania tego rodzaju rozstrzygnięć uprawnione są organy budowlane, o ile spełnione zostaną przesłanki określone w przepisach prawa budowlanego.

Oprócz działki nr 68, w granice opracowania planu włączono teren zabytkowego muru fosi znajdującego się na działce nr 95 jako newralgicznego obszaru związanego z działką nr 68 (plan z poz. 2) oraz niewielką część działki nr 68 o pow. 0,0130 ha (plan z poz. 3), która omyłkowo nie znalazła się w granicach opracowania planów z 2012 r i 2016 r., a jej przeznaczenie nie może być inne niż działki nr 68.

Z uwagi na to, że przedmiotowa zmiana dotycząca obowiązujących planów miejscowych stanowi niewielką ich modyfikację, zarówno Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku w piśmie z dnia 22 lipca 2024 r. znak: RDOŚ-Gd-WZP.410.3.10.2024.MP.1. jak i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Człuchowie w piśmie z dnia 22 lipca 2024 r. znak: ZNS.9022.191.2024.EZ 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.

Z wnioskiem o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel działki nr 68, w celu dopuszczenia działań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie. Powołał się na pismo z dnia 26 kwietnia 2016 r. znak: ZND-I.5183.140.2016.KM skierowane do niego, w którym Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wskazał, że po analizie istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie na terenie działki nr 68 budynku znajdującego się w pierzei ulicy Dworcowej. Biorąc pod uwagę, że budynek ten powstał z końcem XIX wieku lub na przełomie XIX i XX wieku stanowi on historyczne przekształcenie zabudowy miasta. W związku z powyższym dla utrzymania historycznych nawarstwień można uznać, że budynek ten mógłby być zachowany pod warunkiem zachowania jego bryły i formy. W związku z możliwością pozostawienia budynku od strony ul. Dworcowej dopuszcza się wprowadzenie innej funkcji, teren działki należy traktować jako teren zieleni parkowej z możliwością zagospodarowania w postaci naturalnie utwardzonych ścieżek.

W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu fosi zamkowej przy ulicy Dworcowej w Człuchowie Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w piśmie z dnia 30 sierpnia 2024 r. znak: ZND.5150.36.2024.MK wycofał opinię wyrażoną w w/w piśmie z 2016 r. W ocenie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ochrona zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą z uwagi na postępującą degradację lica murów fosi od strony działki nr 68 i konieczność podjęcia właściwej konserwacji zabytku jest niemożliwa w przypadku pozostawienia istniejącej zabudowy, co jest sprzeczne z dążeniami i planami właściciela działki nr 68. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o wprowadzenie zapisów do tekstu planu, pozwalających na ekspozycję murów obronnych Zamku i przywrócenie pierwotnego zagospodarowania fosi – bez zabudowy. Swoje wcześniejsze stanowisko zmienił mając na uwadze wieloletni brak działania właściciela działki nr 68 w celu renowacji historycznej zabudowy, a zwłaszcza przedstawione w dniu 3 listopada 2024 r. plany wyburzenia budynku historycznego i budowę nowego budynku, co utwierdziło go w przeświadczeniu, że na tym terenie nie będą podejmowane działania związane z ochroną historycznej tkanki zabudowy i historycznego otoczenia Zamku. Ponadto, poprzez lokalizację istniejącej na działce 68 zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie z zabytkowymi murami fosi, ich właściciel (Gmina Miejska Człuchów) ma znacznie ograniczone możliwości podjęcia prac zabezpieczających mury przed dalszą degradacją. Mając na uwadze dobro cennego zabytku średniowiecznego, jakim jest otoczenie Zamku Wysokiego w Człuchowie w postaci fosi i murów obronnych przynależących do niej, Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku przedstawił wnioski do przystąpienia do zmiany istniejącego prawa miejscowego, pozwalające zapewnić jak najlepszą ochronę dziedzictwa kulturowego i ekspozycję tak ważnego w skali regionu zabytku.

Niezbędne było dostosowanie symboli i nazw terenów oraz oznaczeń graficznych 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 „J” - rekreacyjna strefa jezior człuchowskich.

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.

2. Sytuacja planistyczna działki nr 68 przed wszczęciem procedury planistycznej.

W 2000 r. przystąpiono do sporządzenia pierwszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Śródmieście w rejonie ulic: Garbarskiej, Zamkowej, Ogrodowej i Długosza oraz Placu Wolności i Placu Bohaterów w Człuchowie. Projekt planu obejmował również działkę nr 68. Po rozpoczęciu procedury planistycznej i zawiadomieniu organów o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków nakazał sporządzenie "diagnozy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego Śródmieścia miasta". W opracowaniu autorstwa mgr Czesławy Betlejewskiej znalazły się wnioski konserwatorskie m.in. dla przedmiotowego terenu, gdzie postulowano oczyszczenie obszaru z obcych kulturowo i niekorzystnych dla krajobrazu kulturowego elementów zabudowy, bez możliwości wprowadzenia jakiegokolwiek dalszej zabudowy. Powyższe zapisy zostały przeniesione do projektu planu, który został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze szczególną uwagą o niedopuszczalności zabudowy. Obiekty znajdujące się na działce nr 68 nie zostały określone jako budynki objęte ochroną konserwatorską, ani jako wymagające estetyzacji czy też przebudowy - miały zostać bezwzględnie wyburzone. Teren fosy miał zostać oczyszczony z jakiegokolwiek zabudowy, przebadany archeologicznie i zagospodarowany zielenią. Taki projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W związku z powyższym, uwzględniając wszelkie wytyczne konserwatora zabytków, uchwałą Rady Miejskiej nr XLVII/325/2002 z dnia 24 maja 2002 r. przyjęto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni, obejmujący Śródmieście w rejonie ulic: Garbarskiej, Zamkowej, Ogrodowej i Długosza oraz Placu Wolności i Placu Bohaterów w Człuchowie.

Właściciele działki nr 68 nie brali udziału w procedurze sporządzenia w/w planu, chociaż zgodnie z ówczesnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, wszyscy właściciele lub władający nieruchomościami zostali zawiadomieni na piśmie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu.

W 2011 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany planu z 2002 r. W dniu 27 września 2010 r. został złożony wniosek o zmianę planu, tj. o przeznaczenie działki nr 68 na cele handlowo-usługowe z wydzieleniem części mieszkalnej. W związku z dotychczasowym stanowczym stanowiskiem konserwatora zabytków w kwestii wyburzenia obiektów znajdujących się na przedmiotowej działce zaproponowano nową zabudowę styczną do istniejącej zabudowy wysokiej znajdującej się na sąsiedniej działce przy granicy od strony ul. Dworcowej.

Propozycja nowej zabudowy na działce nr 68 oraz pozostawienie starej zabudowy z możliwością jej adaptacji nie uzyskała akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zatem powrócono do pierwotnych zapisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zielen obejmującego Stare Miasto z otaczającym Śródmieściem w Człuchowie został przyjęty uchwałą Nr XXIX.187.2012 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 listopada 2012 r. Przedmiotowa działka oznaczona została symbolem 75 ZP - teren zieleni urządzonej, na którym obowiązywał zakaz budowy nowych obiektów i nakaz wyburzenia istniejących budynków.

W 2015 r. przystąpiono do kolejnej zmiany planu. Przedmiotem zmiany było rozpatrzenie wniosków mieszkańców wraz z utworzeniem tekstu jednolitego uchwały. W wyniku konsultacji zespołu opracowującego zmianę planu miejscowego z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w dniu 21 lipca 2015 r., w notatce ze spotkania odnotowano nakaz pozostawienia dotychczasowych zapisów dla karty terenu 75ZP z uwagi na ochronę archeologiczną i krajobrazową najbliższego otoczenia zamku. Projekt planu był dwukrotnie uzgadniany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W postanowieniu z dnia 11 stycznia 2016 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków zawarł uwagi warunkujące uzgodnienie, a w postanowieniu z dnia 26 lutego 2016 r. projekt planu uzgodnił. W żadnym z pism konserwator zabytków nie zmienił swojego stanowiska względem przedmiotowej nieruchomości.

Po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, właściciele działki nr 68 w dniu 4 maja 2016 r. złożyli uwagę o umożliwienie inwestowania na swojej nieruchomości, tj. zniesienia nakazu rozbiórki istniejących budynków, dopuszczenie odtworzenia istniejącej zabudowy, dopuszczenie usług, zniesienie zakazu grodzenia działki i umożliwienie wykonania zagospodarowania naturalnych ścieżek. Do pisma dołączyli stanowisko konserwatora zabytków z dnia 26 kwietnia 2016 r. skierowane bezpośrednio (i tylko) do nich jako właściciele nieruchomości. Konserwator zabytków wskazał, że po analizie istniejącej zabudowy dopuszcza pozostawienie budynku znajdującego się w pierzei ul. Dworcowej i zmianę jego funkcji, wykonanie ogrodzenia działki i wycinkę istniejących drzew. Uwaga do projektu planu nie została uwzględniona przez Radę Miejską. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zielen obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie został przyjęty uchwałą Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r., a działka nr 68 została oznaczona symbolem 03ZP - teren zieleni urządzonej. W żadnym z w/w postanowień Wojewódzki Konserwator Zabytków nie sugerował, nie wskazywał potrzeby, a tym bardziej konieczności zmiany ustaleń dla terenu "03.ZP". W związku z powyższym nie znaleziono uzasadnienia dla uwzględnienia uwagi skarżących.

Plan, powtarzając niejako dotychczasowe ustalenia planistyczne, nie wprowadził dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu działki nr 68. Powyższy plan został sporządzony zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych obszaru i zasad ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem "03.ZP" plan ten powtórzył ustalenia zawarte w obowiązującym dotychczas miejscowym planie z 2012 r. Ze względu na zastrzeżenia dotyczące planu, zakres nowych propozycji o dopuszczenie adaptacji istniejących budynków i budowę nowych o funkcji mieszkalno-usługowej, proponowane zmiany ustaleń zostały w trakcie prac projektowych szczegółowo omówione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie wyraził zgody na tego typu korekty ustaleń (notatka służbowa ze spotkania w dniu 21 lipca 2015 r. w dokumentacji planistycznej opracowania). W związku z brakiem szansy na pozytywne stanowisko konserwatora, projekt planu przedłożony do uzgodnień nie mógł zawierać oczekiwanych przez wnioskodawców zmian.

Plan miejscowy z 2016 r. został zaskarżony przez właścicieli działki nr 68 do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku, który wyrokiem (sygn. akt II SA/Gd 694/19), stwierdził nieważność uchwały nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. w części dotyczącej działki nr 68 położonej w Człuchowie przy ul. Dworcowej 7.

Zdaniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku plan miejscowy powinien określać sposób zagospodarowania terenu na przyszłość, a jego celem nie może być ingerencja w już istniejący sposób zagospodarowania określonego terenu, poprzez rozstrzygnięcie o konieczności rozbiórki konkretnych obiektów budowlanych. O tym, czy budynek ma zostać rozebrany decydować może wyłącznie właściciel budynku lub organy administracji w ściśle określonych prawem sytuacjach. Na podstawie przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciel budynku powinien mieć możliwość ustalenia, jakie wymogi musi spełnić, by możliwe było rozbudowanie, przebudowanie lub nadbudowanie należącego do niego budynku. Przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą natomiast zmuszać właściciela budynku do wykonania tego rodzaju czynności. Z tych samych powodów nie mogą zawierać w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu wyburzenia istniejących budynków. Nałożenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymogu wyburzenia istniejących budynków wykraczało poza przysługujące gminie tzw. władztwo planistyczne. Usprawiedliwieniem dla takiego rozwiązania planistycznego nie mogły być również wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na które powoływała się gmina uzasadniając kwestionowane postanowienia. Sąd dostrzegł również naruszenie prawa polegające na przyjęciu rozwiązań planistycznych dla jednostki 03.ZP, które są wynikiem braku prawidłowego rozważenia interesu prywatnego i publicznego i nie czynią zadość wymogom zasady proporcjonalności. Skarżący, wskutek własnych zabiegów, pozyskali stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, potwierdzone w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 r., w którym ten sam Konserwator, który dokonał uzgodnienia projektu planu stwierdził, że "po analizie istniejącej zabudowy dopuszcza się pozostawienie na terenie działki nr 68 budynku znajdującego się w pierzei ulicy Dworcowej."

Wobec takiej treści oświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, chociaż sprzecznej z wcześniej wyrażonym stanowiskiem odzwierciedlonym w uzgodnieniu, gmina nie powinna była pozostać bierna, a czyniąc zadość obowiązkowi weryfikacji granic niezbędności ograniczeń prawa własności dla zaspokojenia potrzeb interesu publicznego winna była zweryfikować potrzebę wprowadzonych do planu ograniczeń zabudowy w strefie 03.ZP, dążąc do wyważenia sprzecznych interesów. Pomimo tego, że gmina nie ma obowiązku uwzględnienia wniesionych uwag, to w niestandardowych okolicznościach niniejszej sprawy, mając możliwość zapoznania się z pismem Konserwatora Zabytków z dnia 26 kwietnia 2016 r. przedłożonym wraz z uwagą skarżących wniesioną do projektu planu, mogła, zgodnie z art. 17 pkt 12 u.p.z.p., rozpatrując tę uwagę uwzględnić ją i w konsekwencji wprowadzić adekwatne zmiany do projektu planu miejscowego, a następnie w tym zakresie ponownie uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W ten sposób możliwe stałoby się zweryfikowanie dopuszczalności przedstawionej w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 r. przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków możliwości pozostawienia zabudowy istniejącej na działce nr 68 w pierzei ulicy Dworcowej oraz wprowadzenia na tym terenie adekwatnej do tego funkcji współistniejącej z funkcją zieleni parkowej. Skoro bowiem z punktu widzenia wymogów ochrony walorów zabytkowych zamku krzyżackiego, konserwator zabytków w najbardziej aktualnej wypowiedzi nie dostrzegł potrzeby usunięcia istniejącej zabudowy, a wręcz przeciwnie, przedstawił możliwość jej pozostawienia w ramach odrębnej od zieleni parkowej funkcji, to na organie uchwałodawczym gminy spoczywał obowiązek przedsięwzięcia wszelkich możliwych kroków w celu aktualizacji projektowanych rozwiązań planistycznych dla działki nr 68, korzystniejszych dla jej właścicieli, zaspokajając wymogi konstytucyjnie ugruntowanej zasady ochrony zaufania jednostki do państwa i stanowionego przez nie prawa.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Wymagania te uwzględniono określając przeznaczenie terenu w § 6 ust. 1 (teren zieleni urządzonej niskiej ZPN), a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w § 6 ust. 2 poprzez dopuszczenie przejść pieszych, a także określając minimalny udział powierzchni biolo-

gicznie czynnej jako 90% powierzchni działki budowlanej w § 6 ust. 7 oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w § 6 ust. 10 poprzez ustalenie zakazu realizacji (budowy) miejsc do parkowania pojazdów i lokalizacji ładowisk dla śmigłowców.

Ochrona zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą jest możliwa jedynie w przypadku nie dopuszczenia zabudowy tego terenu. W latach 2017-2018 Gmina Miejska Człuchów dokonała wycinki drzew i zleciła opracowanie programu prac zabezpieczająco-konserwatorskich południowej części przeciwskarpy fosy zachodniej zamku. Mur ten graniczy z zachodnią częścią działki nr 68. Z powyższej dokumentacji wynika, że mur w obecnym stanie nie gwarantuje bezpiecznego przeniesienia parcia gruntu. Prace zabezpieczające mają polegać m.in. na zdjęciu nasypów ziemnych zarówno na koronie muru, jak i w strefie stopy muru, tj. na terenie działki nr 68. Wymagane jest również odwodnienie strefy muru. Na podstawie tego programu opracowano szczegółowy projekt techniczny wykonania prac naprawy muru. Jak wynika z powyższego Gmina Miejska starała się i nadal stara realizować swój obowiązek w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niejednokrotnie czyniono kroki w kierunku umożliwienia inwestycji przez właścicieli działki, m.in. poprzez konsultacje z konserwatorem zabytków. Zaproponowano również wykup nieruchomości od właścicieli, który nie doszedł do skutku z uwagi na wygórowane oczekiwania właściciela działki. Obecnie, oceniając stan techniczny muru znajdującego się w fosie, stanowiącej działkę nr 68, niewątpliwie wskazuje, że nieruchomość ta nie nadaje się do użytkowania. Mur wymaga wykonania naprawy i odbudowy, zmianie powinien ulec również poziom gruntu działki w taki sposób, aby zapewnić odpowiednie odwodnienie murów.

2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia planu mają za zadanie ochronę zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą z uwagi na postępującą degradację lica murów fosy od strony działki nr 68 i konieczność podjęcia właściwej konserwacji zabytku.

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. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich.

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 2024 r. poz. 82).

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

Obszar objęty projektem zmiany planu wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomych woj. pomorskiego pod pozycją rejestru A – 54 pod nazwą "Zespół zamku wraz z parkiem, fosami, starymi murami kamiennymi". Stanowi on integralną część zamku pokrzyżackiego w Człuchowie wraz z otoczeniem, zwanego Zespołem Zamku Wysokiego w Człuchowie. Zachowany jest w swojej pierwotnej formie bez ziemnych nawarstwień historycznych jak kolejna fosa od strony zachodniej. Mając na uwadze historyczne ukształtowanie terenu Zespołu Zamkowego, zachowane do dzisiaj relikty architektury obronnej oraz właściwą ekspozycję zabytku wprowadzono zapisy pozwalające na ekspozycję murów obronnych Zamku i przywrócenie pierwotnego zagospodarowania fosy - bez zabudowy.

W obszarze planu określono zasady ochrony w § 6 ust. 5 poprzez wprowadzenie stref:

- 1) ścisłej ochrony konserwatorskiej fosy Zamku Wysokiego w Człuchowie, jej układu przestrzennego i ochrony ekspozycji zamku, w której ustalono przeprowadzenie prac związanych z konserwacją i renowacją fosy i murów fosy, nakaz usuwania samosiewnych zadrzewień z terenu fosy oraz samosiewów z lica murów oraz zakaz: budowy nowych obiektów kubaturowych, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, budowy wiat i altan ogrodowych;
- 2) pełnej ochrony archeologicznej, w której ustalono prowadzenie badań archeologicznych w przypadku konserwacji i renowacji murów fosy lub samej fosy oraz przy rozbiórce istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów odrębnych

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

Ustalenia planu mają za zadanie ochronę zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą. 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.

Uchwalenie planu pozwoli zapewnić najlepszą ochronę dziedzictwa kulturowego i ekspozycję tak ważnego w skali regionu zabytku jakim jest zamek pokrzyżacki w Człuchowie wraz z otoczeniem.

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.

Celem planu miejscowego jest przede wszystkim ochrona zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą w Człuchowie i umożliwienie działań mających na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego poprzez dążenie do jego utrwalenia i właściwej ekspozycji. Lokalizacja istniejącej na działce 68 zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie z zabytkowymi murami fosy, znacznie ogranicza możliwości podjęcia prac zabezpieczających mury przed dalszą degradacją przez ich właściciela, którym jest Gmina Miejska Człuchów.

W okresie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od _____ 2025 r. do _____ 2025 r. wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi, co dokładnie zostanie opisane 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.

Wycinka drzew wykonana na podstawie decyzji Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr ZND-III.5146.13.2016 ED z dnia 19.05.2016 r. uwidoczniła w pełnym zakresie stopień zniszczenia muru zachodniego fosy. Kontrola stanu zachowania zabytku przeprowadzona przez przedstawicieli WUOZ w Gdańsku Delegatura w Słupsku w dniu 13.09.2016 r. pozwoliła na określenie dalszych wspólnych działań w celu oczyszczenia murów z roślinności, ich waloryzacji i inwentaryzacji. Gmina Miejska Człuchów, jako właściciel zabytku, wykonała wszystkie zalecenia konserwatorskie, czego owocem stała się dokumentacja określająca stan techniczny murów fosy i program niezbędnych prac. W dniu 03.09.2020 r. podczas kolejnej kontroli murów fosy z wglądem od strony działki nr 68 przedstawiciel WUOZ w Gdańsku Delegatura w Słupsku odnotował zły stan techniczny murów, zarówno od strony zachodniej jak i wschodniej.

Od 2016 r. kolejne lata potwierdziły postępującą degradację lica murów fosy od strony działki nr 68 i konieczność podjęcia nie tylko, jak dotychczas, prac zabezpieczających, ale też właściwej konserwacji zabytku. Jest to możliwe jedynie przy pełnym dostępie do lica murów, co potwierdza pierwotne założenia „Diagnozy w zakresie dziedzictwa kulturowego miasta Człuchowa” z 2000 r. autorstwa mgr Czesławy Betlejewskiej, w której wyznaczono cele i kierunki ochrony konserwatorskiej oraz określono niezbędne długofalowe działania w celu uczynienia relikwów Przedzamcza I wraz z fosą, w tym oczyszczenie działki nr 68 z zabudowy.

Istniejąca zabudowa, zwłaszcza od strony wschodniej, stanowi największą kolizję w realizacji tego zadania. W chwili obecnej, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo budynków, prace konserwatorskie i renowacyjne dotyczące średniowiecznych murów są niemożliwe.

Nadrzędnym interesem w obszarze planu jest interes publiczny, dobro ogółu, będące ponad dobrem indywidualnym, dotyczący przede wszystkim uzasadnionej ochrony zabytkowego zespołu Zamku Wysokiego wraz z Przedzamczem i fosą w Człuchowie umożliwiającej działania mające na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego poprzez dążenie do jego utrwalenia i właściwej ekspozycji. Strzeżenie dziedzictwa narodowego stanowi jedno z podstawowych zadań Rzeczypospolitej Polskiej, zdefiniowanych w art. 5 Konstytucji RP. Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami, jako jeden z najważniejszych elementów tego dziedzictwa, stanowi ważny cel publiczny.

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 Człuchowa na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia 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 Człuchowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, wyznaczając termin składania wniosków.

Ponadto, po uprzednim ogłoszeniu zamieszczonym w lokalnej prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej BIP, zostaną przeprowadzone konsultacje społeczne. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Miasta Człuchowa każdy, kto zakwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, będzie mógł wnieść uwagi. Wnioski i uwagi będą 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 nie przewiduje zabudowy w obszarze planu.

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 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Celem opracowania planu są niewielkie modyfikacje przyjętych już dokumentów. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujące plany utracą moc w granicach obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie których będą obowiązywały ustalenia przedmiotowego planu.

Właściciele działki nr 68 wnieśli do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku skargę na uchwałę Rady Miejskiej nr XX.142.2016 z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleni obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie w części dotyczącej działki nr 68 (zieleni urządzonej - 03.ZP). Wskazano, że w najbliższym sąsiedztwie nieruchomości dopuszczono parking, usługi sportu i rekreacji oraz umożliwiono pozostawienie istniejących budynków, a także przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, choć jest to obszar w zasięgu strefy otoczenia zamku, strefy pełnej ochrony konserwatorskiej. Ponadto zauważono, że w trakcie trwania procedury planistycznej skarżący wystosowali we wskazanym przez organ terminie uwagi do projektu planu z dnia 4 maja 2016 r., załączając pismo z dnia 26 kwietnia 2016 r. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, odnoszące się do możliwości zachowania budynków będących ich własnością. Organ nie uwzględnił jednak wskazanej w uwadze argumentacji, popartej stanowiskiem konserwatora i zaniechał wystąpienia o ponowne uzgodnienia i wprowadzenia zmiany do zapisów planu w części dotyczącej przedmiotowej działki.

W ocenie skarżących, stanowisko konserwatora dało jednoznaczny przekaz i potwierdziło, że budynek stanowiący własność skarżących ma znaczenie historyczne, posiada wartość kulturową i winien zostać zachowany. Budynki położone na działce nr 68 posiadają wartość historyczną, istniały już w latach 30-tych, widoczne są na pamiątkowych rycinach i pocztówkach. Rysunki i archiwalne mapy obrazują zabudowę gospodarczą wraz z budynkiem jednorodzinny (lata 1929, 1938) potwierdzając tym samym istnienie przestrzeni historycznie ukształtowanej na tym terenie wymagającej zachowania, tym bardziej, że biorąc pod uwagę najbliższe sąsiedztwo, choć jest to obszar w zasięgu strefy otoczenia zamku, strefy pełnej ochrony konserwatorskiej, dopuszczono, również w ramach Zespołu Zamku, pozostawienie istniejących budynków oraz zagospodarowanie terenu, tj. na terenie 62U dopuszczono parking, usługi sportu i rekreacji, pozostawienie istniejących budynków, a także przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, na terenie 63ZP dopuszczono tymczasowe obiekty usługowo - gastronomiczne i obsługujące ruch turystyczny, a na terenie 64 ZP dopuszczono obiekty małej architektury, ścieżki piesze, ogródki gastronomiczne, tymczasowe obiekty usługowo - gastronomiczne i obsługujące ruch turystyczny, usługi sportu i rekreacji, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków, a także zachowanie istniejących obiektów budowlanych, remonty, wymianę dachu, na określonych w planie zasadach. Dlatego też, zdaniem skarżących, odmówienie zmiany projektu planu, mimo akceptacji ich propozycji przez konserwatora zabytków, i jego uchwalenie stanowiło przejaw dyskryminacji i nierównego traktowania, a zakres ingerencji organu we własność skarżących posiada znamiona dowolności i nie mieści się w granicach wyznaczonych interesem publicznym. Organy gminy obowiązane były uwzględnić prawo własności przysługujące właścicielom wszystkich działek objętych zapisami kwestionowanego planu, a nie tylko części z nich, więc doszło do nieuzasadnionego naruszenia zasady równości i uprzywilejowania właścicieli sąsiednich nieruchomości, co w sposób wyraźny przekłada się na znaczną różnicę wartości sąsiednich nieruchomości w stosunku do nieruchomości skarżących.

Na potwierdzenie zasadności pozostawienia zabudowań znajdujących się na działce nr 68 jej właściciele znaleźli wiele rysunków, fotografii dotyczących zabudowy miasta oraz archiwalne mapy. Zdają sobie oni sprawę z faktu, że ich działka znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i stanowi pewne nawarstwienia historycznie i kulturowe dla miasta, jednak poprzez tak daleko idące i kategoryczne zapisy planu miejscowego, mimo braku ku temu uzasadnionej potrzeby, nie są w stanie nawet w małym stopniu móc polepszyć stanu budynków oraz terenu działki. Ich zdaniem budynki znajdujące się na działce wymagają remontu i estetyzacji nawiązującej do otoczenia, co byłoby rozwiązaniem korzystnym nie tylko dla właścicieli, ale także dla całego miasta. Podkreślono, że wykluczenie przedmiotowej działki z możliwości jej zabudowy i podjęcia jakichkolwiek działań stawia właścicieli w sytuacji bez wyjścia, a nadmienić należy, że działki znajdujące się w otoczeniu fosy, znajdujące się również w strefie ochrony konserwatorskiej, nie posiadają w planie identycznych zapisów, jak dla przedmiotowej działki, co w ich ocenie stanowi o nierównym traktowaniu obywateli oraz ograniczaniu prawa własności.

Burmistrza Miasta Człuchów nie podziela jednak zdania właścicieli działki nr 68 uważając, że przeznaczenie terenu przedmiotowej działki pod zieleń urządzoną bez możliwości zabudowy jest w pełni uzasadnione. Nieruchomość ta stanowi wnętrze fosy zachodniej Zamku. Obszar planu położony w strefach ścisłej ochrony konserwatorskiej i pełnej ochrony archeologicznej, wpisany jest do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod pozycją rejestru A – 54 pn. "Zespół zamku wraz z parkiem, fosami, starymi murami kamiennymi".

Nieruchomości sąsiednie, wbrew twierdzeniu właściciela działki nr 68, nie mają jednakowych uwarunkowań historyczno - przestrzennych. Rekonstrukcja zespołu zamkowego i zamku wg Steinbachta na podstawie lustracji z 1564 r. i 1748 r. wskazuje, że Zespół Zamkowy obejmował zamek właściwy, przedzamcze zachodnie, przedzamcze północne (zamek średni) i przedzamcze wschodnie. Pomiędzy zamkiem właściwym a przedzamczem zachodnim znajdowała się fosa wypełniona wodą i jest to obecnie teren działki nr 68. W obrębie przedzamcza zachodniego znajdowały się: spichlerz, zbrojownia i stajnia. Z przedzamcza zachodniego do głównego kompleksu zabudowań zamkowych przechodziło się nad kanałem (działka nr 68), przez który przerzucony był most zwodzony.

Przedzamcze zachodnie wykorzystywane jest od końca XIX wieku pod zabudowę miejską. Nie bez znaczenia jest też fakt, że w dniu dzisiejszym teren działki nr 68 jest obniżony w stosunku do terenów sąsiednich po stronie zachodniej i wschodniej o ponad 5 m, miejscami nawet ponad 9 m.

Chcąc uwzględnić dążenia i plany właścicieli działki nr 68 w Człuchowie, Wojewódzki Konserwator Zabytków wydając pismo w 2016 r. rozważał odmienne zagospodarowanie tej przestrzeni, jednak biorąc pod uwagę wartość zabytku, obecny sposób zagospodarowania działki oraz stan wschodniej części murów fosy, aktualnie nie widzi możliwości zmiany zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu. Mając na uwadze historyczne ukształtowanie terenu Zespołu Zamkowego, zachowane do dzisiaj relikty architektury obronnej oraz właściwą ekspozycję zabytku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku wniósł o wprowadzenie zapisów do tekstu planu pozwalających na ekspozycję murów obronnych Zamku i przywrócenie pierwotnego zagospodarowania fosy, która zachowana jest w swojej pierwotnej formie i pozbawiona ziemnych nawarstwień historycznych jak kolejna fosa od strony zachodniej – bez zabudowy.

Ponadto, zgodnie z Art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

2. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

W planie nie ustalono sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

17. Wymagania ład 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.

Projekt planu miejscowego nie przewiduje zabudowy w obszarze planu.

III. 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.

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.

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

Uchwalenie planu miejscowego nie wpłynie na zmianę przychodów gminy, gdyż nie zmieni się dotychczasowe przeznaczenie terenu w obszarze planu. Realizacja zamierzeń inwestycyjnych określonych w planie nie wymaga ponoszenia kosztów z budżetu gminy na wykonanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.