

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
położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie, uchwalonego uchwałą
Nr Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 2025 r.

I. Wstep

Uchwałą Nr III.15.2024 z dnia 21 czerwca 2024 r. Rada Miejska w Człuchowie zobowiązała Burmistrza Miasta Człuchów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Batorego i ulicy Kwiatowej w Człuchowie.

Opracowaniem objęto obszar o łącznej powierzchni 3,45 ha, położony w centralnej części miasta Człuchów po obu stronach ulicy Batorego, tj. drogi publicznej krajowej nr 25 (Bobolice - Biały Bór - Człuchów - Sępólno Krajeńskie - Koronowo - Bydgoszcz - Inowrocław - Strzelno - Ślesin - Konin - Kalisz - Ostrów Wielkopolski - Antonin - Oleśnica), na północny zachód od ulic Kwiatowej, tj. drogi publicznej gminnej nr 234024G, i Średniej, tj. drogi publicznej powiatowej nr 2565G.

W/w uchwała została zmieniona uchwałą Nr XIV.79.2025 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 19 marca 2025 r. w zakresie zmiany granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określono w niej nowe granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powodem zmiany uchwały nr III.15.2024 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Batorego i ul. Kwiatowej w Człuchowie była odmowa uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez zarządcę drogi krajowej, tj. Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad w Gdańsku (postanowienie nr OGD.Z-3.438.3.1.2025.KZ z dnia 10 lutego 2025r.). Zaproponowany w przedłożonym do uzgodnienia projekcie planu układ komunikacyjny, zdaniem zarządcy drogi krajowej, nie spełniał wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno – budowlanych dotyczących dróg publicznych oraz wytycznych nim przywołanych. Skrzyżowanie projektowanej drogi publicznej dojazdowej (na działce nr 27/4 przy granicy działki nr 26/2) z drogą krajową, tj. ulicą Batorego, ze względu na zbyt bliską odległość od sąsiadujących skrzyżowań ulicy Batorego z ulicami Średnią i Kościuszki nie uzyskało akceptacji.

W wyniku w/w zmiany uchwały obszar opracowania zmniejszył się do 2,99 ha.

Na w/w obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod nazwą „Batorego – Kwiatowa” w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/250/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 39 poz. 795 z dnia 12 kwietnia 2006 r.);

Z wnioskami o opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako zmiany obowiązującego, wystąpili:

- Burmistrz Miasta Człuchów w celu wyznaczenie terenu pod lokalizację podziemnego zbiornika na wody opadowe,
- właściciel nieruchomości nr 26/2 i współwłaściciel działki nr 26/1, położonej przy ulicy Batorego, o zmianę zagospodarowania terenu poprzez likwidację terenu urządzeń elektroenergetycznych.

nych, oraz terenu ciągu pieszo-jezdnego, poprzez połączenie terenu zabudowy mieszkalno-usługowej;

- użytkownik nieruchomości nr 7, położonej przy ul. Batorego 10, i nr 8, położonej przy ul. Batorego 8, o zmianę przeznaczenia części nieruchomości z funkcji mieszkalno-usługowej na usługi publiczne, oraz zmianę warunków zabudowy;
- współwłaściciel działki nr 4/2, położonej przy ul. Batorego 16, o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne;
- referat Przestrzeni i Ochrony Środowiska o doprecyzowanie warunków zabudowy dla działki nr 1/10, położonej w Człuchowie przy ul. Batorego 20B;
- właściciel nieruchomości nr 56/11, nr 25/2 i nr 56/5, położonych przy ul. Kwiatowej 2, o zmianę przeznaczenia z funkcji parkingów na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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 powyższymi ustaleniami 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, a także strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu 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.

II. Sposób realizacji wymogów 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, zakazu lokalizacji garaży blaszanych, a także budowy i lokalizacji ładowisk dla śmigłowców oraz dopuszczenia: remontów i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na zgodny z przeznaczeniem terenu określonym w planie, podpiwniczeń, sytuowania budynku w odległości 1,50 m lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy, budowy urządzeń budowlanych związanych z realizowanymi obiektami budowlanymi, realizacji niezbędnych sieci uzbrojenia terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a także zieleni towarzyszącej, 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. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 i § 12 ust. 3.

Ustalone linie zabudowy, parametry zabudowy oraz wskaźniki urbanistyczne korelują z istniejącą zabudową, przyczyniając się do harmonijnego kształtowania przestrzeni.

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. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3, § 11 ust. 3 i § 12 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, § 9 ust. 4, § 11 ust. 4 i § 12 ust. 3, 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 2023 r. poz. 1336 ze zm.).

Ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w przepisach odrębnych z wyłączeniem inwestycji telekomunikacyjnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz niezbędnych sieci uzbrojenia terenu, terenów komunikacji, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których stwierdzono potrzebę przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, ale przeprowadzona ocena nie wykazała negatywnego wpływu na sąsiednią zabudowę mieszkaniową. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno – gruntowego – należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych zanieczyszczonych, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych. Przy lokalizowaniu zabudowy należy uwzględnić oddziaływanie hałasu i wibracji wynikające z ruchu drogowego na drodze krajowej nr 25 i wykonać niezbędne zabezpieczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

W planie obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków jako inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, tj. budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 15 i budynek mieszkalny przy ulicy Batorego 22, oraz inny zabytek nieruchomy wyznaczony przez Burmistrza Miasta Człuchów w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, tj. budynek gospodarczy przy ulicy Batorego 15. Dla w/w budynków określono zasady ochrony w § 6 ust. 5 pkt 2.

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

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. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3 i § 11 ust. 3, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w § 6 ust. 10, § 9 ust. 4, § 11 ust. 4 i § 12 ust. 3, 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.

Ochronie zdrowia służą zapisy nakazujące zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

W celu zapewnienia potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymagane miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Ponadto wymagania osób niepełnosprawnych będą spełnione w ramach projektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kompleksowa ocena oddziaływania ustaleń planu na środowisko, w tym w zakresie wymagań ochrony zdrowia, jest przedmiotem sporządzanej prognozy oddziaływania na środowisko.

7. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na lepsze, bardziej racjonalne i efektywniejsze wykorzystanie walorów ekonomicznych terenu, dzięki umożliwieniu prowadzenia procesów inwestycyjnych zgodnych z dyspozycją studium, wolą inwestorów (właścicieli działek) oraz stanem faktycznym zagospodarowania w otoczeniu. 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. 3, § 9 ust. 3, § 10 ust. 3 i § 11 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 pozwoli na wykorzystanie terenu, stanowiącego własność prywatną, na cele zgodne z potrzebami właścicieli, co spowoduje wzrost wartości nieru-

chomości. W planie miejscowym wyznaczono nową drogę publiczną dojazdową na gruncie gminnym, zatem nie zachodzi konieczność wykupu terenów prywatnych.

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 2025 r. do 2025 r. wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi, co dokładnie opisano w protokole z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono, mając na uwadze poszanowanie prawa własności w maksymalnie możliwy sposób, uwzględniający złożone wnioski (własność prywatna wnioskujących) oraz przy uwzględnieniu planowanych działań gminy wyrażonych dyspozycjami studium. Z uwagi na stan faktyczny zagospodarowania terenu w otoczeniu i kierunek postępujących przemian, istniejące dogodne uwarunkowania komunikacyjne oraz wolę właścicieli działek, zmiana planu miejscowego, w tym przeznaczenie terenu, jest zasadna i nie wpływa negatywnie na prawa własności.

Jedynie wniosek współwłaściciela działki nr 4/2, położonej przy ul. Batorego 16, o dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania jego lokalu usługowego na cele mieszkalne nie został uwzględniony z uwagi na sprzeciw właścicieli lokali usługowych w budynku usługowym przy ulicy Batorego 16, złożone na etapie składania wniosków do planu.

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.

Obszary przestrzeni publicznej w obszarze planu to tereny dróg publicznych krajowej, powiatowej i gminnej oraz teren zieleni lub parkingu, wyznaczony na terenie stanowiącym własność Gminy Miejskiej Człuchów, zatem nie zachodzi konieczność przeznaczenia na cele publiczne terenów prywatnych.

Celem planu jest umożliwienie korzystniejszego, zgodnego z potrzebami Gminy i prywatnych właścicieli, zagospodarowania terenu i zabudowy. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu 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. Cele publiczne, realizowane przez zapisy planu, to właściwa ochrona krajobrazu poprzez dopuszczoną geometrię dachów, wskaźniki zagospodarowania terenu, jak również ustalone linie zabudowy wzdłuż dróg publicznych.

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, a także niektórzy z właścicieli lub współwłaścicieli nieruchomości położonych w granicach opracowania planu. Część właścicieli lokali usługowych w budynku usługowym przy ulicy Batorego 16 wyraziła sprzeciw wobec przeznaczenia jednego z lokali na cele mieszkaniowe. Przetoczone przez nich argumenty zostały zaakceptowane i w budynku tym ustalono zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej.

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 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 obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod nazwą „Batorego – Kwiatowa” w Człuchowie, uchwalonego uchwałą Nr XXXII/250/2005 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 22 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pom.

Nr 39 poz. 795 z dnia 12 kwietnia 2006 r.). Celem opracowania planu jest modyfikacja przyjętego już dokumentu, związana z dostosowaniem ustaleń planu do zmienionych potrzeb.

Ustalenia przyjęte w projekcie planu równoważą interes publiczny z interesami właścicieli nieruchomości. Po uprawomocnieniu się przedmiotowego planu obowiązujące plany utracą 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 powiązanych z nimi drogami wewnętrznymi istniejącymi i projektowanymi,
- 4) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Wszystkie wyznaczone w planie tereny mają zapewniony bezpośredni dostęp do dróg publicznych, 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.

Rozważając możliwość ewentualnych alternatywnych rozwiązań dla przedmiotowego obszaru, złożone wnioski, poza jednym dotyczącym przeznaczenia lokalu usługowego na mieszkalnym w budynku usługowym, wydają się uzasadnione i właściwie wpisują się w obecne uwarunkowania komunikacyjne terenu, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne centralnej części miasta, zastane zmiany funkcjonalne zabudowy w otoczeniu i tendencje rozwojowe, potrzeby rozwoju gospodarczego a także potrzeby finansowe gminy.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miało w przyszłości pozytywny wpływ na budżet Gminy Miejskiej Człuchów poprzez wzrost podatków w wyni-

ku realizacji planowanych inwestycji. Uchwalenie planu miejscowego nie wiąże się z koniecznością realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 – 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nowa droga publiczna dojazdowa została wyznaczona w planie miejscowym na gruncie gminnym, zatem nie zachodzi konieczność wykupu tego terenu.