DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 8 sierpnia 2022 r.

Poz. 3047

Podpisany przez:
Ewa Kuczynska
Data: 2022-08-08 12:46:52

UCHWAŁA NR XLII.353.2022
RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE

z dnia 30 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Uchwały Nr XXVII.224.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie oraz Uchwały nr XXXI.260.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII.224.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów przyjętego uchwałą Nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 - zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Oznaczenia graficzne rysunku planu będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica opracowania planu miejscowego,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) obowiązująca linia zabudowy,

5) wymiarowanie (w metrach),

6) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków,

7) zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wyznaczone przez Burmistrza Człuchowa,

8) stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej,

9) układ urbanistyczny miasta Człuchowa wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego,

10) strefa ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego.

4. Przeznaczenie terenów:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

3) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej,

4) U – tereny zabudowy usługowej,

5) ZNN – teren zieleni naturalnej,

6) ZL – las,

7) ZP/WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,

8) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

9) K – tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej,

10) E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

11) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

12) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

13) KDW – tereny dróg wewnętrznych,

14) KX – tereny publicznych ciągów pieszych.

5. Oznaczenia informacyjne nie będące ustaleniami planu:

1) granica administracyjna miasta Człuchów,

2) nazwa gminy,

3) nazwy obiektów fizjograficznych,

4) nazwy ulic,

5) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich,

6) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz ze strefą ochronną,

7) strefa związana z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych.

6. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 3, 4 i 5 stanowią treści mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

§ 2. 1. **Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

2) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503);

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy, linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp., przy czym wyjątek nie dotyczy terenów od strony drogi krajowej;

7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć ściśle określoną linię usytuowania ściany frontowej głównej bryły budynku o funkcji podstawowej (tzn. że nie dotyczy ona budynków gospodarczych, garażowych i innych towarzyszących, dla których linię tę należy rozumieć jako linię nieprzekraczalną), linia ta nie dotyczy tych elementów zabudowy, które są usytuowane w całości poniżej poziomu terenu oraz takich jak np. wykusze, balkony itp., nie dotyczy także takich elementów jak wejścia, schody, podesty, rampy itp., przy czym nie dopuszcza się sytuowania jakichkolwiek elementów w terenach komunikacyjnych lub pod nimi;

8) oznaczeniach informacyjnych – należy przez to rozumieć oznaczenia umieszczone na rysunku planu nie będące ustaleniami planu, wskazujące na istotne elementy zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych i stanu faktycznego.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 3. W planie miejscowym nie występuje potrzeba określania:

1. Zasad kształtowania krajobrazu.

2. Granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, będących w trakcie opracowania.

4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków i budowli:

1) usytuowanych w odległości mniejszej od granicy z sąsiednią działką budowlaną niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, jednak bez możliwości pomniejszenia tej odległości;

2) o parametrach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości zwiększenia parametrów przekroczonych;

3) o funkcji, która nie jest zgodna z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie, dla których dopuszcza się przebudowę lub remont, bez zmiany parametrów zewnętrznych tych budynków i budowli;

4) o geometrii dachów innej niż ustalona w planie.

2. Ustala się realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

4. Ustala się realizację dojść i dojazdów jako utwardzonych.

5. Nie wyznacza się linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz gabarytów obiektów w terenach ZNN, ZL, WS, KDL, KDD, KDW, KX, nie wyznacza się linii zabudowy w terenach ZP/WS, K, E.

6. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

2. Ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub kolizji z planowaną inwestycją, w tym w szczególności w przypadku przebudowy dojazdów do działek.

3. Przy kształtowaniu terenów biologicznie czynnych nakaz stosowania zieleni wysokiej i niskiej na wszystkich nieutwardzonych powierzchniach terenu.

4. Nakaz realizacji nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów lub w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności.

5. Część obszaru objętego planem miejscowym, w szczególności tereny 7WS, 9WS, 12MN/U, 14KX, 16ZP/WS, 17MN, 22KX oraz części terenów 2ZP/WS, 4M/U, 8ZL, 10MN/U, 11MN/U, 13KDW, 18KDW, 21KDD, 23KDW, 24MN, 25KX, 30KDW, 31MN, 33WS, 34MN, 35KDW, 36MN, 37KDL leżą w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, dla którego obowiązują zakazy określone w przepisach odrębnych, a którego granice wskazano na rysunku planu.

6. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 3.

§ 6. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Część terenu 2ZP/WS, wskazana na rysunku planu, stanowi Układ Urbanistyczny Miasta Człuchowa wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Część obszaru objętego planem miejscowym, w szczególności tereny 1M/U, 3K, 4M/U, 5KDD, 6M/U oraz część terenu 2ZP/WS, wskazana na rysunku planu, objęta jest strefą ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, gdzie wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do jej przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, w szczególności w terenach 7WS, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13KDW, 14KX, 15KX, 16ZP/WS, 17MN, 18KDW, 19MN/U, 20U, 22KX, 23KDW, 24MN, 25KX, 26KDW, 27MN, 28KDD, 29MN, 30KDW, 31MN, 35KDW, 36MN, 37KDL, 39MN/U, 49MN, 50ZNN znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, w których wszelkie roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych, których zakres i rodzaj ustala wojewódzki konserwator zabytków w trybie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, tj.:

1) zabytki nieruchome znajdujące się w ewidencji zabytków Województwa Pomorskiego:

- budynek przemysłowy (przepompownia), ul. Garbarska 9 (teren 3K),

2) zabytki nieruchome wyznaczone przez Burmistrza Miasta Człuchowa w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:

a) budynek mieszkalny, ul. Jacka i Agatki 1 (teren 4M/U),

b) budynek mieszkalny, ul. Jacka i Agatki 3 (teren 4M/U),

c) budynek administracyjny, ul. Plantowa 2 (teren 10MN/U).

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 obowiązuje:

1) nakaz ochrony zachowanych historycznych cech budynków, takich jak: wysokość budynku, kąt nachylenia połaci dachowych, forma elewacji od strony ulicy (rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych,

podziały historyczne elewacji), detal architektoniczny elewacji od strony ulicy (kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej) – nie dopuszcza się nadbudowy budynków,

2) zakaz docieplania od zewnątrz budynku z elewacjami ceglanymi lub z zachowanym detalem architektonicznym; w pozostałych przypadkach dopuszcza się docieplenie zewnętrzne pod warunkiem wykończenia elewacji i użycia materiałów nawiązujących do historycznego charakteru, jak cegła, tynk oraz nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji budynku,

3) dopuszczenie remontów i rozbudowy budynków oraz przystosowania obiektów do nowych współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych poprzez dopuszczenie przebudowy i rozbudowy budynków oraz budowy nowych lukarn dachowych wyłącznie na elewacjach tylnych niewyeksponowanych (w głąb działki),

4) zakaz zmiany wymiarów otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy (dopuszcza się przywrócenie historycznego kształtu otworów okiennych i drzwiowych),

5) nakaz zachowania pierwotnych podziałów okiennych i drzwiowych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych),

6) nakaz zachowania istniejących, historycznych materiałów elewacyjnych w elewacjach od strony ulicy (wyeksponowanych),

7) roboty remontowe lokali mieszkalnych lub usługowych oraz izolacji zewnętrznej ścian fundamentowych budynków nie wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków.

6. W przypadku odkrycia podczas realizowania prac ziemnych przedmiotu posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy odrębne.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Obszarami przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są tereny ZP/WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych;

2. Dla obszarów przestrzeni publicznych ustala się:

1) obowiązek kształtowania terenów w sposób otwarty i powiązany z terenami komunikacji,

2) obowiązek realizacji obiektów, urządzeń i miejsc sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych,

3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,

4) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni chodników i ścieżek w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami KDL, KDD oraz tereny komunikacji wewnętrznej i tereny ciągów pieszych w terenach funkcjonalnych.

2. W liniach rozgraniczających tereny dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, a także przebudowy, zmiany lokalizacji, istniejących sieci kolidujących z planowaną zabudową.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnego systemu wodociągowego;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń wodociągowych do zaopatrzenia zabudowy w wodę, w oparciu o istniejące i projektowane sieci wodociągowe;

3) zapewnienie wody w warunkach kryzysowych zgodnie z wymogami obrony cywilnej;

4) wodę dla celów przeciwpożarowych należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci, uzbrojonych w hydranty lub z innych źródeł, z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników przeciwpożarowych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

5. Odprowadzenie wód opadowych w obrębie działki budowlanej lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do systemów odwadniających dróg publicznych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się rozbudowę sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej do zaopatrzenia zabudowy w energię elektryczną, w oparciu o istniejące i projektowane linie energetyczne średniego i niskiego napięcia;

2) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i biogazowni;

4) dopuszcza się przebudowę sieci przesyłu energii elektrycznej;

5) wzdłuż elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia obowiązują strefy ochronne, w których występują ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu według obowiązujących przepisów odrębnych;

6) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

1) z istniejącego systemu ciepłowniczego, przy czym dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę lub z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem technologii i paliw nie przekraczających dopuszczalnych norm emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci gazowej, przy czym dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę lub zaopatrzenie z indywidualnych źródeł, w szczególności z butli gazowych,

2) dla istniejących sieci gazowych obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej zapotrzebowanie należy zaspokoić w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami techniczno - budowlanymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji;

2) dopuszcza się urządzenie miejsc do czasowego składowania odpadów w formie wiat lub innych obiektów budowlanych bez określania ich gabarytów;

3) odpady komunalne należy wywozić na składowisko odpadów lub do utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustaw oraz uchwalonymi przepisami lokalnymi;

4) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o odpadach.

§ 9. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

1. Dla wszystkich terenów niebędących własnością gminy w wysokości 30%.

2. Dla terenów stanowiących własność gminy w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17MN, 24MN, 27MN, 29MN, 31MN, 34MN, 36MN** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) teren 17MN oraz części terenów 24MN, 31MN, 34MN, 36MN znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów 17MN, 24MN, 27MN, 29MN, 31MN, 36MN znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,05 – 0,6 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 9,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 5,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.,

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m^2,

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) przez tereny 34MN i 36MN przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne;

2) części terenów 24MN, 27MN, 29MN, 31MN, 34MN, 36MN znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: dla części terenu 31MN obejmującego działki ewidencyjne nr 252/5, 252/2, 252/6 dopuszcza się tymczasowy sposób użytkowania terenu jako funkcję zabudowy zagrodowej, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenu, na okres nie dłuższy niż 50 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **44MN, 47MN, 48MN, 49MN** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

3) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

5) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 49MN znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,1 – 0,9 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy - do 30% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia,

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym– nie więcej niż 9,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 5,0 m,

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.,

8) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m^2;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – części terenów 44MN, 48MN, 49MN znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MN/U, 12MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,

3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,

4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych,

3) teren 12MN/U i część terenu 11MN/U znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów 11MN/U i 12MN/U znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,08 – 1,3 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku o przeznaczeniu podstawowym;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej budynków,

c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym - nie więcej niż 9,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 6,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określania.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MN/U, 19MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,

3) dla terenu 10MN/U dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) ze względu na sąsiedztwo fragmentu terenu 10MN/U z drogą krajową o dużym natężeniu ruchu obowiązuje nakaz stosowania technologii budowy zapewniającej ochronę przed hałasem i drganiami związanymi z ruchem komunikacyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych,

4) część terenu 10MN/U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach terenów 10MN/U i 19MN/U znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3,

2) w terenie 10MN/U znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 4 i 5;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,08 – 1,3 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku o przeznaczeniu podstawowym;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej budynków,

c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – nie więcej niż 12,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 6,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub czterospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 60°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp.;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m^2;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – część terenu 19MN/U znajduje się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **39MN/U, 42MN/U, 43MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,

3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów dwuspadowych na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenu 39MN/U znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3,

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,01 – 0,9 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku o przeznaczeniu podstawowym;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej budynków,

c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym– nie więcej niż 10,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 6,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp. lub dachy płaskie;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – części terenów 39MN/U, 43MN/U znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) w terenie 1M/U możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,

3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów dwuspadowych i wielospadowych na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - teren 1M/U znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 2;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,01 – 2,0 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni usługowej budynków,

c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym– nie więcej niż 10,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 5,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp. lub dachy płaskie;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określania.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4M/U, 6M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, zieleń urządzona itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się realizację budynków wolnostojących oraz budynków w zabudowie bliźniaczej,

2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie i rozdzielnie,

3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej,

4) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

5) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów dwuspadowych i wielospadowych na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

6) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

2) zakaz lokalizacji usług związanych ze skupem metali i tworzyw sztucznych (odpadów), spopielaniem zwłok, usług związanych z kamieniarstwem, stolarnią oraz usługami handlu dotyczącymi sprzedaży materiałów budowlanych,

3) część terenu 4M/U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) tereny 4M/U i 6M/U znajdują się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

2) w terenie 4M/U znajdują się obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 4 i 5;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy - 0,01 – 2,0 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,

4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce budynku mieszkalnego;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się również miejsce w garażu,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usługowej budynków,

c) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania,

6) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych;

7) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym– nie więcej niż 14,0 m,

b) wysokość zabudowy towarzyszącej o przeznaczeniu dopuszczalnym – nie więcej niż 6,0 m

c) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 30 ^{o} do 45°, przy czym kąt ten nie dotyczy daszków nad wejściami, lukarnami, oknami w dachu itp. lub dachy płaskie;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określania.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **20U, 38U, 46U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zabudowy usługowej,

2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki dachów oraz elewacji na wszystkich budynkach w obrębie działki budowlanej,

2) ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu,

3) ustala się nakaz zastosowania stonowanych kolorów, wybranych z tzw. gamy barw ziemi, ciepłych szarości lub beży dla elewacji na wszystkich budynkach w obrębie terenu;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 20U znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – 0,01 – 1,5 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej lub 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;

5) realizacja miejsc do parkowania jako utwardzonych: wbudowanych lub zewnętrznych,

6) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,

b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolna;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – części terenów 20U, 38U znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **50ZNN** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren zieleni naturalnej;

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia wodne;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń,

2) dopuszcza się wprowadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej,

3) ustala się zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 50ZNN znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% działki budowlanej,

2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – część terenu 50ZNN znajduje się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8ZL** ustala się:

1. Przeznaczenie: las;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się,

2) część terenu 8ZL znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP/WS, 16ZP/WS** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów towarzyszących w formie wiat i altan, place zabaw, tablice informacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury sportowej, urządzenia do rekreacji, ścieżki, kładki i pomosty, urządzenia wodne itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń,

2) ustala się zakaz stosowania nawierzchni bitumicznych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

2) część terenu 2ZP/WS oraz teren 16ZP/WS znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) część terenu 2ZP/WS znajduje się w granicach Układu Urbanistycznego Miasta Człuchowa wpisanego do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 1,

2) część terenu 2ZP/WS znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

3) w granicach terenu 16ZP/WS znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – tereny 2ZP/WS i 16ZP/WS stanowią przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla których obowiązują ustalenia §7;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – nie określa się,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% działki budowlanej,

3) powierzchnia zabudowy – nie określa się,

4) gabaryty obiektów towarzyszących:

a) wysokość – nie więcej niż 3,5 m,

b) geometria dachu i jego układ – dachy dowolne,

5) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określenia.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7WS, 9WS, 33WS** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, kładki i pomosty, urządzenia wodne itp.;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się,

2) tereny 7WS i 9WS oraz część terenu 33WS znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 7WS znajduje się stanowisko archeologiczne objęte strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – nie występuje potrzeba określenia;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – część terenu 33WS znajduje się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3K** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;

2) dopuszczalne – zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren 3K znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

2) w terenie 3K znajduje się obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 4 i 5;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,

3) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuję potrzeba określania;

5) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m,

b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolne;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określenia.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41E** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

2) dopuszczalne – zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej wkomponowane w zieleń;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: dopuszczalny poziom hałasu – nie ustala się;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia;

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia;

6. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się, maksymalna intensywność zabudowy – 1,0 działki budowlanej,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się,

3) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki,

4) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie występuję potrzeba określania;

5) gabaryty obiektów:

a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6,0 m,

b) geometria dachu i jego układ dla nowych budynków oraz przebudów – dowolne;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuję potrzeba określenia.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych,

2) dopuszcza się lokalizację urzędowych tablic i urządzeń informacyjnych oraz tablic i urządzeń z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej,

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

5) chodnik minimalnie jednostronny,

6) dopuszcza się ścieżki rowerowe;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów,

2) część terenu 37KDL znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 37KDL znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) część terenu 37KDL znajduje się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne,

2) przez teren 37KDL przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDD, 21KDD, 28KDD, 40KDD, 51KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych,

2) dopuszcza się lokalizację urzędowych tablic i urządzeń informacyjnych oraz tablic i urządzeń z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej,

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

5) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów,

2) części terenu 21KDD znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren 5KDD znajduje się w granicach strefy ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej WIII obszaru miasta polokacyjnego, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 2,

2) w granicach terenu 28KDD znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – części terenów 21KDD, 28KDD, 40KDD, 51KDD znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KDW, 18KDW, 23KDW, 26KDW, 30KDW, 32KDW, 35KDW, 45KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych,

2) dopuszcza się lokalizację urzędowych tablic i urządzeń informacyjnych oraz tablic i urządzeń z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej,

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,

5) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów,

2) części terenów 13KDW, 18KDW, 23KDW, 30KDW, 35KDW znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach terenów 13KDW, 18KDW, 23KDW, 26KDW, 30KDW, 35KDW znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) przez teren 35KDW przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne,

2) części terenów 26KDW, 30KDW, 32KDW, 35KDW, 45KDW znajdują się w zasięgu strefy związanej z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych, w związku z czym zastosowanie mają przepisy odrębne.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **14KX, 15KX, 22KX, 25KX** ustala się:

1. Przeznaczenie:

1) podstawowe – tereny publicznych ciągów pieszych;

2) dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, tablice informacyjne, zieleń urządzona;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów niezwiązanych z funkcją obsługi komunikacji i ruchem pieszych,

2) dopuszcza się lokalizację urzędowych tablic i urządzeń informacyjnych oraz tablic i urządzeń z zakresu edukacji przyrodniczo-krajoznawczej,

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni przyulicznej w postaci drzew i krzewów,

2) tereny 14KX, 22KX oraz część terenu 25KX znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich, w związku z czym obowiązują przepisy odrębne w tym zakresie;

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenów 14KX, 15KX, 22KX i 25KX znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3;

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej bez określenia parametrów;

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.

7. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Człuchowa.

§ 29. 1. Tracą moc zapisy Uchwały Nr XX.142.2016 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleń obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie oraz Uchwały nr XXVIII.203.2017 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 23.03.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Szczecińskiej w Człuchowie, w zakresie obszarów w granicach opracowania niniejszego planu.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

3. Uchwała, o której mowa w §1, podlega publikacji na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej gminy.

Przewodniczący Rady

Jerzy Górny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. PLANTOWEJ OBEJMUJĄCEGO JEZIORO URZĘDOWE W CZŁUCHOWIE

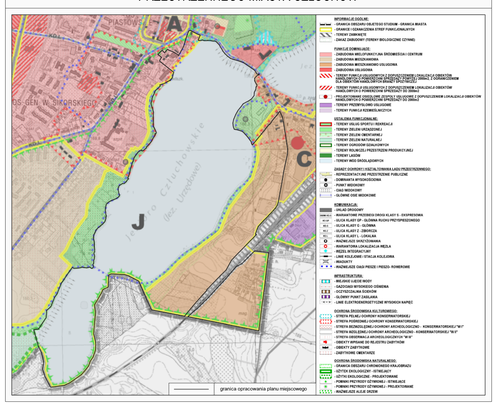
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII.353.2022 RADY MIEJSKIEJ W CZŁUCHOWIE Z DNIA 30 CZERWCA 2022 R.

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ CZŁUCHOWA

Skala 1 : 1000

0 20 40 60 80 100 m

WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CZŁUCHÓW



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	granica opracowania planu miejscowego
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
25	wymiarowanie (w metrach)
	zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdujące się w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
	zabytki nieruchome ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wyznaczone przez Burmistrza Człuchowa
AZP 26-32/7	stanowiska archeologiczne objęte strefami ochrony konserwatorskiej
	układ urbanistyczny miasta Człuchowa wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego
	strefa ograniczonej ochrony konserwatorsko-archeologicznej Willi obszaru miasta polokacyjnego

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
M/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
ZNN	teren zieleni naturalnej
ZL	las
ZP/WS	tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
K	tereny infrastruktury technicznej kanalizacyjnej
E	tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej
KDL	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KX	tereny publicznych ciągów pieszych

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	granica administracyjna miasta Człuchów
GMINA CZŁUCHÓW	nazwa gminy
Jezioro Urzędowe	nazwy obiektów fizjograficznych
UL. PLANTOWA	nazwy ulic
	granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich
	napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz ze strefą ochronną
	strefa związana z ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowych

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

ID pracy geodezyjnej		6440.231.2021
Miejscowość		Człuchów
Jednostka ewidencyjna	identyfikator	220101_1
	nazwa	Człuchów
Obręb ewidencyjny	identyfikator	0002
	nazwa	02
Skala mapy		1:1000
Nazwa układu współrzędnych	prostokątnych płaskich	PL-2000 (6)
	wysokości	PL-KRON86-NH

Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji:

Szczegółowe granice mające wpływ na zagospodarowanie gruntów zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji: brak

Kontur użytku gruntowego, który nie jest wyrażony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków: brak

Granice działek wniesione na podstawie mapy ewidencyjnej gruntów i budynków:

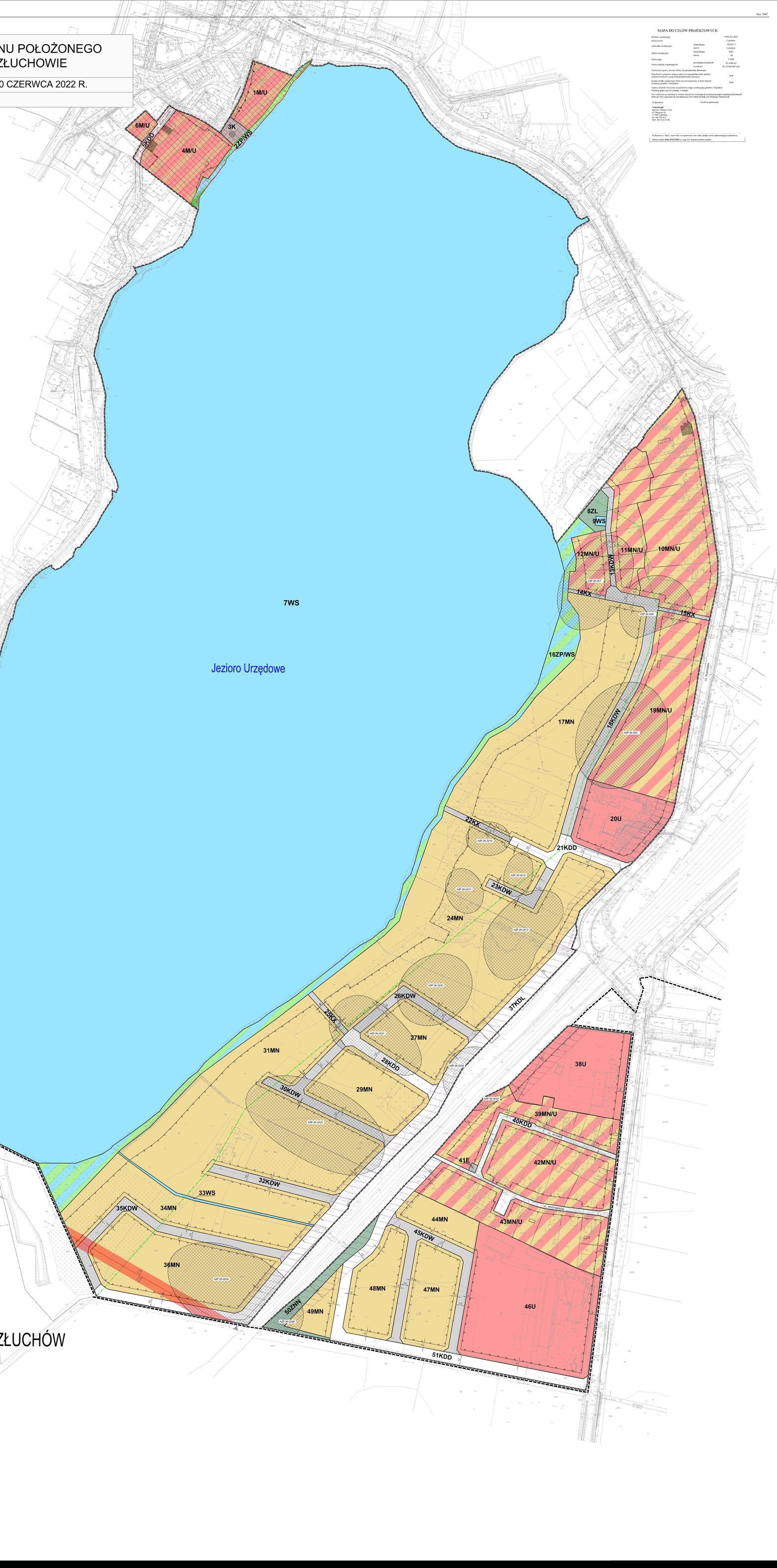
Pionową granicę nie był ustalany w terenie.

Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wykonanie innych niż wykonanych na mocy niniejszej mapy ustaleń podziałowych, które mogłyby być sporządzone do inwentarzowej lub w których brak jest informacji branżowych.

Wykonawca:	Geodeta uprawniony:
"GEOMAR"	
Biuro Inż. Mateusz Cyza	
ul. Długowsa 36	
77-100 Człuchów	
tel. 694 925 611	
NIP: 843-112-33-90	

Wykonawca - liczę i zaawiduję, na uprawnień oraz data i podpis osoby reprezentującej wykonawcę

Opracowałaz dnia **25.03.2021** r.: mgr inż. Katarzyna Rawczińska



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLII. 353 .2022
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr XL. . 2022 z dnia 30 czerwca 2022r.		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1	2	3		5	6	7	8	9	10	11
1	24.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/10	W planie oznaczenie jako 16ZP/WS, 24MN, 23KDW		✓			
2	24.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/9, dz. nr 254/16, dz. nr 254/20, dz. nr 254/21, dz. nr 254/33, dz. nr 225/24	W planie oznaczenie jako 14KX, 15KX, 16 ZP/WS, 17MN, 18KDW, 19MN/U, 21KDD, 23KDW, 24MN		✓			

					W planie					
3	24.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/12	oznaczenie jako 16 ZP/WS, 17MN, 21KDD, 22KX, 24MN,		✓			
4	24.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/17	W planie oznaczenie jako 16ZP/WS, 17MN, 18KDW		✓			
5	26.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/15	W planie oznaczenie jako 16ZP/WS, 17MN, 18KDW		✓			
6	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 253/4, dz. nr 253/5, dz. nr 355	W planie oznaczone jako 16ZP/WS, 24MN, 25KX, 26KDW, 27MN, 28KDD, 29MN, 30KDW, 31MN, 37KDL	✓	✓			Część uwagi została uwzględniona.

					W planie oznaczone jako 16ZP/WS, 24MN, 25KX, 26KDW, 27MN, 28KDD, 29MN, 30KDW, 31MN, 37KDL					
7	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 253/4, dz. nr 253/5, dz. nr 355			✓			
8	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/13	W planie oznaczone jako 16ZP/WS, 17MN, 18KDW, 21 KDD		✓			
9	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/19	W planie oznaczone jako 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13KDW, 14KX, 15KX, 16ZP/WS, 18KDW		✓			
10	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/11	W planie oznaczone jako 16ZP/WS, 23KDW, 24MN		✓			

					W planie					
11	30.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	dz. nr 254/14	oznaczone jako 16ZP/WS, 17MN, 18KDW		✓			
12	31.05.2022	Osoby fizyczne	Poniżej tabeli.	dz. nr 31/1, dz. nr 31/2 dz. nr 33/1, dz. nr 33/2, dz. nr 24/2, dz. nr 34, dz. nr 35	W planie oznaczone jako 1M/U, 2ZP/WS, 4M/U	✓	✓			Część uwagi została uwzględniona.
13	31.05.2022	Osoby fizyczne	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku. Obszar przy linii brzegowej jeziora	W planie oznaczone jako 16ZP/WS		✓			
14	31.05.2022	Osoba fizyczna	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku. Obszar przy linii brzegowej jeziora	W planie oznaczone jako 16ZP/WS	✓				

15	31.05.2022	Osoby fizyczne	Poniżej tabeli.	Nie wskazano we wniosku. Obszar przy linii brzegowej jeziora	W planie oznaczone jako 16ZP/WS	✓				

PODSUMOWANIE

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęło 15 uwag. Organ sporządzający projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonał rozstrzygnięcia uwag w wyznaczonym terminie.

Niniejsze podsumowanie ma na celu wyrażenie opinii co, do złożonych uwag jako całości. Rozstrzygnięcie poszczególnych uwag zamieszczono poniżej.

Opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wywołane na podstawie uchwały Nr XXVII.224.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie oraz Uchwały nr XXXI.260.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXVII.224.2021 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie. Na etapie składania wniosków do planu miejscowego oraz na etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły zarówno wnioski popierające utworzenie ciągu pieszego, pieszo-rowerowego wzdłuż brzegu Jeziora Urzędowego jaki i wnioski i uwagi sprzeciwiające się przyjętemu rozwiązaniu.

Wśród argumentów sprzeciwiających się przyjętym rozwiązaniom większość opiera się o:

1. Ograniczenie prawa własności w nadmierny sposób.
2. Nadmierną ingerencję w cenne krajobrazowo i środowiskowo tereny.
3. Brak ekologicznego podejścia do ochrony zasobów przyrodniczych.
4. Potencjalne zagrożenia ze strony użytkowników planowanej ścieżki pieszej, pieszo-rowerowej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 1 ust 2 pkt 9 w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza **potrzeby interesu publicznego, jak i prawo własności.** W orzecznictwie sądowo administracyjnym utarła się teza, w której to „interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Jednakże na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Interes publiczny to interes oznaczający odwołanie się do wartości, które są wspólne i ważne dla całego społeczeństwa, w tym ochrona środowiska naturalnego i miejskiego. Kategoria ta utożsamiana jest z pojęciem „dobro wspólne", zawsze dotyczy pewnego ogółu, nieokreślonej liczby osób, nie odnosi się do interesu jednostkowego ani określonej grupy[1]. W przypadku przedmiotowego projektu planu będą to zarówno pozostali mieszkańcy Człuchowa, jak i osoby przyjezdne, odwiedzające miasto, którzy to zyskają niczym nieograniczony dostęp do zasobów naturalnych – przyrody ożywionej i nieożywionej, by móc korzystać m. in. z przysługującego im prawa swobodnego dostępu do wód.

[1] Źródło: encyklopediaap.uw.edu.pl/index.php/Interes publiczny

Zawierająca się w interesie publicznym ochrona środowiska, ochrona przyrody i ochrona wód z mocy prawa są obowiązkiem organów administracji, w tym przypadku Gminy. Nie mogą być w pełni realizowane w obecnym zagospodarowaniu terenów przyjeziornych ze względu na brak dostępu we wskazanych miejscach do OCHK. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne zapewni poprzez wyłączenie obszaru z prawa zabudowy i ograniczenie jego przeznaczenia do funkcji związanych z wypoczynkiem, rekreacją oraz uprawianiem sportu, planowanie przedsięwzięć niezaliczanych do kategorii znacząco oddziałujących na środowisko, nienaruszających integralności obszaru oraz dających Gminie możliwość realizacji swojego ustawowego obowiązku tj. ochrony walorów krajobrazowych, będących składnikiem przyrody. W myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ochrona przyrody polega na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów, tworów i składników przyrody.

W procesie opracowania dokumentów planistycznych miasta Człuchowa zwrócono szczególną uwagę na system zieleni miejskiej, połączenia piesze i rowerowe wykorzystujące do celów rekreacyjnych i turystycznych tereny parków, skwerów i zbiorników wodnych. Nie bez znaczenia pozostają formy ochrony przyrody, które występują w granicach administracyjnych miasta Człuchowa.

Teren opracowania planu miejscowego znajduje się w przeważającej części po południowo-wschodniej stronie Jeziora Urzędowego i zajmuje pas szerokości od około 170 m do 250 m i odcięty jest niejako terenami drogi wojewódzkiej (ul. Plantowa) i terenami linii kolejowej (tereny zamknięte). Takie umiejscowienie obszaru opracowania planu niesie z sobą sporo wyzwań projektowych. Z jednej strony tereny są atrakcyjne dla lokalizacji zabudowy oraz rozwoju funkcji turystycznych czy rekreacyjnych z drugiej strony teren ten cechuje się wieloma ograniczeniami wynikającymi z sąsiedztwa linii kolejowej i drogi wojewódzkiej. Obsługa komunikacyjna terenu wymagała przyjęcia niestandardowych rozwiązań, które zostały uzgodnione z zarządcą drogi wojewódzkiej. Sąsiedztwo linii kolejowej wymusiło lokalizacje drogi oznaczonej symbolem 37KDL, która niejako będzie przenosiła cały ruch samochodowy do drogi wojewódzkiej. Teren opracowania planu znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich (granica oznaczona na rysunku planu). Położenie planu w OChK niesie ze sobą uwarunkowania, które mają swoje odzwierciedlenie w planie miejscowym i które zostały uzgodnione z organami właściwymi do orzekania w zakresie ochrony środowiska oraz organami inspekcji sanitarnej.

Analizując rozwój miasta Człuchowa, teren opracowania planu do niedawna cechował się niską presją inwestycyjną. Miasto Człuchów położone jest w większości po północnej stronie jezior Urzędowego, Miejskiego, Rychnowskiego. Południowa część miasta zajmuje niewielki jego obszar administracyjny i połączona jest z pozostałą częścią wyłącznie przesmykiem pomiędzy jez. Urzędowym i Miejskim (droga krajowa). Analiza potrzeb sporządzona dla projektu planu sugeruje szeroki wachlarz przyszłego zagospodarowania poszczególnych terenów, z zabudową wielorodzinną szeregową włącznie (wniosek). Nie jest on jednak możliwy do uwzględnienia, zważywszy na specyfikę obszaru planu. Zabudowa wielorodzinna, szeregowa nie może zostać usankcjonowana ze względu na ochronę krajobrazu. Obowiązkiem organu sporządzającego plan jest uwzględnienie walorów krajobrazowych. Krajobraz, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, jest składnikiem przyrody i jako taki podlega zachowaniu i zrównoważonemu użytkowaniu. Zabudowa wielorodzinna wiąże się ze znacznie większą

intensywnością zabudowy niż zabudowa jednorodzinna, a co za tym idzie przekształci w większym stopniu zarówno rzeźbę terenu jak i „widok”. Zgodnie z definicją krajobrazu zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, krajobraz jest to postrzegana przez ludzi przestrzeń, która zawiera elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka. W przypadku projektu planu, przesądzając o docelowym zagospodarowaniu terenów wymagane jest otoczenie go ochroną – w rozumieniu Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Dlatego też zapisami niniejszego projektu planu podjęto działania na rzecz zachowania i utrzymywania ważnych lub charakterystycznych cech krajobrazu tak, aby ukierunkować i harmonizować zmiany.

Obecnie tereny objęte opracowaniem planu miejscowego mogą cieszyć się sporym zainteresowaniem i zwiększoną presją inwestycyjną. Mając na uwadze powyższą sytuację podjęto trud zrównoważenia wszystkich potrzeb, uwarunkowań i celów ochrony.

Przyjmując rozwiązania w planie miejscowym zastosowano wymóg ważenia przeciwstawnych interesów wszystkich stron, również innych organów, biorących udział w procedurze planistycznej i uznano, że służyć one mają:

1) odpowiedniemu skomunikowaniu terenów budowlanych z istniejącym układem komunikacyjnym tj. przy zachowaniu odpowiedniej szerokości dróg gwarantującej przepustowość, zaakceptowanych w formie uzgodnienia przez zarządców dróg publicznych,
2) ustaleniu parametrów zabudowy właściwych do rozwoju terenów o specyficznej lokalizacji z uwzględnieniem ich ograniczeń wynikających z: sąsiedztwa linii kolejowej, drogi wojewódzkiej i krajowej,
3) ustaleniu właściwej (nienadmiernej) intensywności zabudowy w celu umożliwienia przenoszenia obciążeń komunikacyjnych pomiędzy północną i południową stroną miasta przez wąski przesmyk pomiędzy jeziorami (na drodze krajowej),
4) ochronie walorów krajobrazowych i przyrodniczych poprzez ustalenie właściwej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz odpowiedniemu kształtowaniu linii zabudowy przy jednoczesnym umożliwieniu realizacji zadań publicznych w zakresie ochrony przyrody i wód itp. organom do tego powołanym,
5) umożliwieniu realizacji zabudowy przy jednoczesnym zapewnieniu dostępu do linii brzegowej Jeziora Urzędowego dla mieszkańców miasta oraz ruchu turystycznego,
6) ukierunkowaniu ruchu pieszego i rowerowego w obszarach cennych przyrodniczo (OCHK) oraz poprawie bezpieczeństwa w rejonie Jeziora Urzędowego poprzez właściwe zaplanowanie ciągu pieszego, pieszo-rowerowego na etapie projektowania rozwiązań technicznych i realizacji inwestycji,
7) ochronie brzegów Jeziora Urzędowego przed degradacją i niewłaściwym zagospodarowaniem.

Mając na uwadze powyższe organ opracowujący projekt planu miejscowego nie zgadza się z zarzutami wyrażonymi w uwagach do projektu planu miejscowego. Przyjęte rozwiązania w planie służyć mają właściwemu zagospodarowaniu wzdłuż południowej linii brzegowej Jeziora Urzędowego ze szczególnym uwzględnieniem ładu przestrzennego. Ilekroć mowa o ładzie

przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Projekt planu miejscowego uwzględnia wszystkie elementy, na których opiera się kształtowanie przestrzeni w oparciu o ład przestrzenny, a także zachowuje zasadę proporcjonalności i równości tj. równoważy interes publiczny i interes prywatny.

Ingerując w prawo własności dokonano wnikliwego rozważenia potrzeb publicznych i potrzeb właścicieli poszczególnych działek, zwracając się w kierunku wyważenia interesów. Organ opracowując plan miejscowy uwzględnił interes prywatny zarówno obecnych właścicieli jak i przyszłych właścicieli terenów budowlanych przenosząc wnioski do planu, zabezpieczając cele publiczne natomiast zadbał o to, żeby ingerencja w prawo własności była w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się odpowiednie ograniczenia i zapisy planu. Pozostawienie istniejącego stanu rzeczy na terenach co, do których wpłynęły uwagi uniemożliwia zrealizowanie zobowiązań wynikających z ustawy o ochronie przyrody (art. 4 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody), wynikających ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu, co do kierunków rozwoju miasta, a także uniemożliwia stosowanie zasady powszechnego korzystania z wód (art. 32 ustawy z dnia 20.07.2017 r. prawo wodne). Wyważono więc interesy poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interes publiczny w odniesieniu do każdej uwagi, która wpłynęła w wyniku wyłożenia planu i przedstawiono poniżej. Pamiętać należy, że tereny zarezerwowane dla realizacji ciągu pieszego, pieszo rowerowego zajmują pas szerokości średnio 7 metrów wzdłuż linii brzegowej jeziora, a działki mają długość od 170 do 250 metrów, co obrazuje proporcję interesów prywatnych do interesu publicznego. Ponadto lokalizacja ścieżki w rejonie ul. Garbarskiej w przeważającej części przebiega przez grunt stanowiący działkę jeziora, a nie działki osób prywatnych (z wyjątkiem 4 działek geodezyjnych), inaczej niż w przypadku ul. Plantowej. W związku z czym w odniesieniu do każdej wniesionej uwagi przeprowadzono niżej wymienione analizy i proponuje się poszczególne rozstrzygnięcia.

Ad. 1 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ul. Plantowej. Nie wyrażam zgody na budowę promenady wokół jeziora. Będzie to bardzo ingerowało w moją prywatność. Nie chcę aby przez moją działkę przebiegała droga.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 3,7% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 0 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 3,7 %.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 9,8 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 86,5 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 96,3%.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono z działki objętej uwagą 3,7% powierzchni, natomiast pod potrzeby interesu prywatnego wyrażonego wnioskami 96,3%, co jednoznacznie prowadzi do stwierdzenia, że interes prywatny ma prymat nad interesem publicznym.

Działka 254/10 (o powierzchni 5518 m^2), zgodnie z przedstawionym projektem planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co jest zgodne z wnioskami, oraz na teren drogi wewnętrznej o szerokości 12 metrów, ze względu na konieczność obsługi komunikacyjnej terenu. Zmniejszono szerokość drogi z 12 m do 10 m. Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów.

Projektowana droga wewnętrzna wynika z obowiązku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 96,3% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu t.j. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności do jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (3,7% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 2 (osoby fizyczne):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na propozycję planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Plantowej chcemy złożyć rezygnację z pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych. Chcemy zostawić nasze grunty w stanie pierwotnym. Według państwa propozycji stracilibyśmy zbyt wiele naszego gruntu. Plan ma dobrze oddziaływać na ekologię dlatego lepiej będzie by zostawić działki w stanie nienaruszonym. Nie zgadzamy się również na promenadę, gdyż ingeruje ona zbyt mocno w naszą prywatność. Już na czas dzisiejszy mamy problemy z młodzieżą pijącą alkohol nad jeziorem i zanieczyszczającą nasz teren. Zdarza się również, że bezdomni korzystają z naszym campingów. Mamy zbyt wiele do stracenia i odmawiamy zgody na taki plan zagospodarowania przestrzennego.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

2a) (Pierwszy właściciel)

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 2,5 % powierzchni działek.

Pod publiczne ciągi piesze przeznaczono 3,2% powierzchni działek.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 5,7%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia : wprowadzenie zabudowy 2 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 4,6% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 89,7 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 94,3%.

2b) (Drugi właściciel)

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 3,2 % powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 2,7% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 5,9%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,

- wniosek wg drugiego zawiadomienia : wprowadzenie zabudowy szeregowej wielorodzinnej, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 5,4 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 88,7 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 94,1 %.

2c) (Trzeci właściciel)

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 16,1% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 0 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 16,1%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia : wprowadzenie zabudowy 2 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 8,2 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 75,7 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 83,9 %.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono z działek objętych uwagą odpowiednio 5,7%, 5,9%, 16,1% powierzchni, natomiast pod potrzeby interesu prywatnego wyrażonego wnioskami przeznaczono odpowiednio 94,3%, 94,1%, 83,9%, co jednoznacznie prowadzi do stwierdzenia, że interes prywatny ma prymat nad interesem publicznym.

Działki 254/9 (o pow. 5518 m^2), 254/16 (o pow. 5519 m^2), 254/20 (o pow. 2908 m^2), 254/21 (o pow. 1305 m^2), 254/33 (o pow. 6255 m^2), 254/24 (o pow. 1851m ^{2}) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu zostały przeznaczone w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, co jest zgodne z wnioskami oraz na planowane drogi publiczne, dojazdowe, ciągi piesze oraz drogi wewnętrzne o szerokości od 10 do 12 metrów.

Projektowane drogi i ciągi piesze wynikają z obowiązku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Wniosek w części dotyczącej wprowadzenia zabudowy szeregowej wielorodzinnej nie został uwzględniony ponieważ zabudowa wielorodzinna wiąże się ze znacznie większą intensywnością zabudowy niż zabudowa jednorodzinna, a co za tym idzie przekształci w większym stopniu zarówno rzeźbę terenu jak i „widok".

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł odpowiednio 94,3%, 94,1%, 83,9% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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."* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośbą użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne, uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (odpowiednio 5,7%, 5,9%, 16,1% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 3 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ulicy Plantowej nie wyrażam zgody na promenadę gdyż będzie to ingerowało w moją prywatność. Jak również nie wyrażam zgody na drogę która dzieliłaby moją działkę na dwie części nr działki 254/12. Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, jednak posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24).

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 3% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 20,8 % % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 23,8%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia : wprowadzenie zabudowy 2 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 0 % powierzchni działki

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 76,2 % powierzchni działki

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 76,2%.

Działka 254/12 (o pow. 5518 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zgodne jest z wnioskami oraz na teren drogi publicznej dojazdowej o szerokości od 10 do 12 metrów oraz ciąg pieszy który na działce zajmujący pas szerokości 3,0 metrów wzdłuż północnej granicy działki (symbol przeznaczenia 22KX), ze względu na konieczność obsługi komunikacyjnej terenu.

Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów.

Projektowana droga dojazdowa służyć ma zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ciąg pieszy KX zapewnić ma dostęp pieszy do terenów wokół jeziora Urzędowego. Usankcjonowano w planie zwyczajowy zjazd z drogi wojewódzkiej, jako skrzyżowanie dwóch dróg publicznych, które zostało zaakceptowane przez Zarządcę drogi, ze względu na fakt, że jest ono niezbędne do obsługi całego obszaru sąsiadujących działek.

Wymienione w uwadze stwierdzenie: „*Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, jednak posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24)”* odnosi się do działki o numerze 254/24, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunty orne – rola V klasy (numer księgi wieczystej SL1Z 00003300/8), nie jest natomiast drogą.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 76,2% powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (23,8% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 4 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ulicy Plantowej rezygnujemy z pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych. Postanowiliśmy pozostawić naszą działkę w pierwotnym stanie. W dobie nacisku na ekologię, wskazanym byłoby zostawić działkę w nienaruszonym stanie. Nie zgadzamy się również na budowę promenady wokół jeziora, która zbyt mocno ingeruje w naszą prywatność. W państwa planie zagospodarowania przestrzennego stracili byśmy około 1/3 działki.

Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, posiada ona jednak własny nr w księdze wieczystej (225/24).

Na działce nr 254/17 stoi już prawie ukończony budynek gospodarczy na zgłoszenie, na który wyraziliście zgodę. Co z nim?

Poniżej działki nr 254/17 posiadamy też działkę budowlaną. Według waszego planu zagospodarowania działka będzie otoczona tylko drogami. Od każdej strony działki będziemy musieli utrzymać odległość 6 m. Co więc pozostanie z tak małej działki? Mamy zbyt wiele do stracenia, kategorycznie więc odmawiamy zgody na taki plan zagospodarowania przestrzennego. Co za tym idzie, jak już wyżej wspomnieliśmy. Rezygnujemy z pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 24,6% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 0% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 24,6%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,

- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 2 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 8,5 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 66,9 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 75,4%.

Działka 254/17 (o pow. 5519 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zgodne jest z wnioskami oraz na teren drogi wewnętrznej o szerokości 12 metrów ze względu na konieczność obsługi komunikacyjnej terenu. Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów.

Projektowana droga dojazdowa służyć ma zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a ciąg pieszy KX zapewnić ma dostęp pieszy do terenów wokół jeziora Urzędowego.

Wymienione w uwadze stwierdzenie: „*Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, jednak posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24)" odnosi się do działki o numerze 254/24, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunty orne – rola V klasy (numer księgi wieczystej SL1Z 00003300/8), nie jest natomiast drogą.*

Wymienione w uwadze stwierdzenie *: „Na działce nr 254/17 stoi już prawie ukończony budynek gospodarczy na zgłoszenie, na który wyraziliście zgodę. Co z nim?"* odnosi się do działki, która na etapie sporządzania aktualnej mapy sytuacyjno – wysokościowej, wymaganej do projektu planu była działką niezabudowaną, niemniej projekt planu przewiduje możliwość realizacji zabudowy gospodarczej: cyt. „Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie fiat, garaży, budynków gospodarczych itp.". Ponadto należy stwierdzić, że Burmistrz Miasta nie jest organem uprawnionym do wyrażania zgody na budowę.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 75,4% w powierzchni terenu. Teren zajęty pod zieleń urządzoną znajduje się w miejscu, gdzie linia brzegowa jest nieregularna, porośnięta wysokim zadrzewieniem, grunt bagnisty i niestabilny. W części tej działki wskazano szerszy obszar dla lokalizacji zieleni urządzonej z uwagi na uwarunkowania gruntowo-wodne.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany

i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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.”* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośba użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (24,6% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 5 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ulicy Plantowej rezygnuję z pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, chcę pozostawić swoją działkę w stanie pierwotnym. Nie zgadzam się również na budowę promenady wokół jeziora, ponieważ straciłbym zbyt wiele swojego gruntu około 1/3 działki.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,

- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 6,0% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 0% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 6%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 8,1% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 85,9 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 94%.

Działka 254/15 (o pow. 5519 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę wewnętrzną o szerokości 12 metrów. Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów. Projektowana droga wewnętrzna służyć ma zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowana droga wewnętrzna wynika z obowiązku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 94% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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.”* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośba użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (6% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 6 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta Człuchowa o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego przy ulicy Plantowej obejmującą Jezioro Urzędowe w Człuchowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnosimy uwagi dotyczące nieruchomości obejmujących działki o numerach 253/4, 253/5 i 355 położonych w obrębie 0002, 64 CZŁUCHÓW GMINA-MIEJSKA. Na rysunku planu miejscowego są to tereny oznaczone symbolami 24MN, 27MN, 29MN, 26KDW, 30KDW, 25KX, 28KDD, 37KDL i 16ZP/WS.

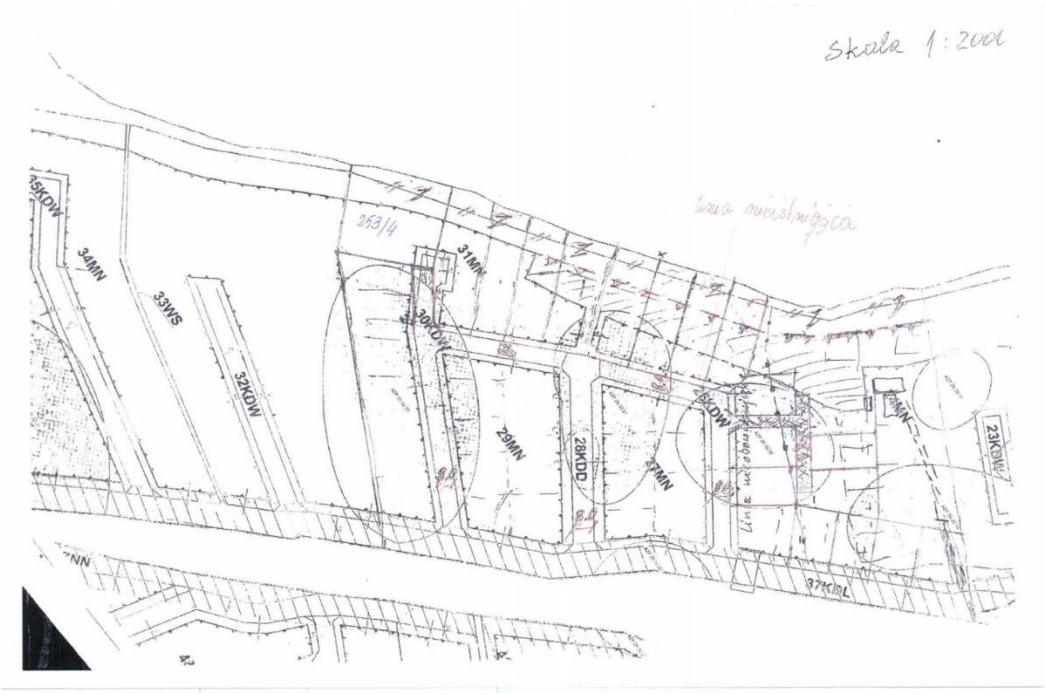
1. *Wnosimy o ustalenie jednakowej linii zabudowy dotyczącej zarówno działki 253/4 jak i działki 253/5 wynoszącej 25 metrów od granicy jeziora (załącznik graficzny dołączony do niniejszego pisma). Uzasadniamy to tym, że nie widzimy przeszkód uniemożliwiających zabudowę na działkach o znacznym nachyleniu terenu co można zaobserwować w górach, gdzie domy budowane są na terenach o jeszcze większym nachyleniu. Dodatkowo przy drodze oznaczonej symbolem 26KDW istnieje płaski teren umożliwiający posadowienie domów. Zgodnie z zaleceniami wynikającymi z uwarunkowań Obszaru Chronionego Jezior Człuchowskich należy zachować jedynie walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę*

terenu. Nie widzimy przeciwwskazań żeby bez naruszenia przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Jezior Człuchowskich wybudować dom o np. lekkiej konstrukcji.

2. *Oddalenie linii zabudowy od jeziora widoczne na rysunku, stanowiącym załącznik do miejscowego planu zagospodarowania, zostało wyznaczone na w odległości ok. 120 metrów od granicy z działką (……) w miejscu gdzie teren ma jeszcze niewielkie nachylenie (porównywalne na całej długości) o czym świadczy to, że był uprawiany przy pomocy ciągnika rolniczego. Teren mogący stanowić „walory krajobrazu" znajduje się w odległości ok. 180 metrów od w/w granicy.*
3. *Wnosimy o ustalenie szerokości projektowanych dróg na 8 metrów, przy czym droga oznaczona jako 30KDW powinna się kończyć na granicy działki 253/4 bez dodatkowego poszerzenia na zawracanie. Naszym zdaniem umożliwi to korzystanie z tej drogi bez żadnych przeszkód.*
4. *Wnosimy o zaprojektowanie dodatkowej drogi stanowiącej odgałęzienie drogi oznaczonej jako 26KDW zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do niniejszego pisma.*
5. *Proponujemy, żeby teren który zostanie przejęty z naszej działki celem wybudowania drogi oznaczonej jako 37KDL został nam oddany (w stosunku 1:1) z terenu działki 253/3 stanowiącej własność Urzędu Miasta.*
6. *Wnosimy o zmianę zapisów §10 pkt. 2 ppkt. 4 poprzez wpisanie „ustala się nakaz stosowania kolorów w odcieniach czerwieni brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu". Zapis identyczny jak w §11 pkt. 2 ppkt. 4. Uważamy, że wpłynie to na decyzję ewentualnych nabywców działek.*
7. *Wnosimy o zwiększenie wysokości zabudowy określonej w §10 pkt. 6 ppkt. 7 lit. a poprzez określenie jej na 12 metrów. Wynika to z tego, że obecnie budowane są domy o coraz większej powierzchni zabudowy. Przykład: dla domu o wymiarach ścian 12m x 12 m, przy dachu o nachyleniu 45 stopni wysokość dachu (od stropu) wyniesie 6 metrów. W związku z tym z wyznaczonej wysokości zabudowy pozostaną jedynie 3 metry które wystarczą jedynie na 1 kondygnację. Zgodnie z §4 pkt. 3 dopuszczalne jest podpiwniczenie budynków. W piwnicach instaluje się okna a tak określona wysokość uniemożliwi ich zaprojektowanie.*
8. *Wnosimy o zmianę zapisów §10 pkt. 6 ppkt. 8 poprzez wpisanie „minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m^2". Zapis identyczny jak §11 pkt. 6 ppkt. 8. Wynika to z tego, że dla niektórych terenów na naszych działkach może być trudno wydzielić wszystkie działki o tak dużej powierzchni czyli 1500 m^2.*
9. *Wnosimy o zmniejszenie opłaty określonej w § 9 pkt. 1 do wysokości 20%. Wynika to z tego, że teren naszej nieruchomości gruntowej podlega wielu ograniczeniom wynikających z przylegania do terenów kolejowych, Obszaru Chronionego Jezior Człuchowskich i stanowisk archeologicznych. Wiąże się to z ponoszeniem dodatkowych kosztów oraz uzyskiwaniem dodatkowych pozwoleń. W przypadku utrzymania tej opłaty na poziomie 30% wnosimy o zaprojektowanie dróg 30KDW i 26 KDW wraz z odgałęzieniem jako drogi publiczne klasy dojazdowej (oznaczone jako KDD).*
10. *Wnosimy o rezygnację z projektu budowy ścieżki pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku jako 16ZP/WS z uwagi na to, że jej budowa znacznie zmniejszy atrakcyjność działek przeznaczonych do sprzedaży. Dodatkowo będzie ona przebiegała w bezpośredniej odległości budynku mieszkalnego budowanego na działce 253/4 oraz planowanej budowy domu dla drugiego z nas. Domy te budowane są celowo w spokojnej okolicy a sąsiedztwo*

ścieżki rowerowej znacznie zaburzy swobodne korzystanie z działki i znacznie ograniczy jej walory. Sąsiedztwo ścieżki pieszo-rowerowej spowoduje, że jej użytkownicy (podobnie jak po przeciwnej stronie jeziora – w okolicach szpitala) będą wyrzucać śmieci na przyległe działki a w czasie nocy będą zakłócać ciszę oraz spożywać alkohol. Ze względu na dużą odległość od komendy policji nie będzie można liczyć na szybką interwencję służb mundurowych. W związku z tym będziemy obawiać się o bezpieczeństwo swoje jak i naszych dzieci. Uważamy, że w Człuchowie jest wystarczająca ilość ścieżek pieszo-rowerowych i budowanie kolejnej, w okolicy gdzie nie ma dużych osiedli mieszkaniowych, jest zbędnym wydatkiem dla budżetu Miasta. Obecna sieć ścieżek pieszo-rowerowych zlokalizowanych na terenie Miasta i Gminy Człuchów (połączonych ze ścieżkami na terenie innych gmin) umożliwia realizowanie kilkudziesięciokilometrowych wycieczek rowerowych. Zbudowanie kolejnej tzw. ślepej ścieżki w żadnym stopniu nie poprawi ani nie uatrakcyjni posiadanych przez Miasto Człuchów zasobów w tym zakresie.

11. *Wnosimy o usunięcie z planu zagospodarowania ścieżki dla pieszych oznaczonej na rysunku jako 25KX. Wynika to z tego, że nie będzie ona potrzebna z uwagi na brak ścieżki pieszo-rowerowej.*



ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona częściowo/ uwaga częściowo nieuwzględniona z powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,

- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Powierzchnia działek ogółem: 62525 m^2.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 4,4% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 2,3% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 6,7 %.

Potrzeby interesu prywatnego:

- dla działek o nr 253/4, 253/5, 355 - wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 6,5% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 86,8 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 93,3%.

Pkt 1. Uwaga w części została uwzględniona ponieważ linia zabudowy wskazana na projekcie planu została przeprojektowana w traki sposób, aby umożliwić realizację zabudowy w obszarach działki o niewielkim nachyleniu terenu ze względu na to, że ingerencja w skarpę jest stosunkowo niewielka. Przekształcanie terenów o większym nachyleniu powoduje znaczącą ingerencję w skarpę, a tym samym jest niedopuszczalne, nie zostało więc uwzględnione w projekcie planu. Z tego względu z realizacji zabudowy wykluczono tereny o dużym nachyleniu (skarpy) oraz tereny objęte zakazem zabudowy na podstawie przepisów odrębnych wynikających z formy ochrony przyrody, Obszar Chronionego Krajobrazu.

Wniosek w części dotyczącej wprowadzenia zabudowy wielorodzinnej nie został uwzględniony ponieważ zabudowa wielorodzinna wiąże się ze znacznie większą intensywnością zabudowy niż zabudowa jednorodzinna, a co za tym idzie przekształci w większym stopniu zarówno rzeźbę terenu jak i „widok". Ponadto mając na uwadze położenie terenu z utrudnionym dostępem komunikacyjnym realizacja zabudowy wielorodzinnej o dużej intensywności zabudowy która cechuje się dużymi obciążeniami komunikacyjnym negatywnie wpłynie na obsługę komunikacyjna całego terenu. Zabudowa wielorodzinna wymaga ponadto dużej powierzchni utwardzonej dla realizacji infrastruktury komunikacyjnej co będzie miało negatywny wpływ na krajobraz i tereny cenne przyrodniczo.

Pkt 2. Uzasadnienie tożsame z punktem pierwszym.

Pkt 3. Uwaga w części została uwzględniona, ustaloną szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 10 m pozostawia się jednak bez zmian, jako rezerwę terenu pod infrastrukturę techniczną, ze względu na ilość działek, które w przyszłości będą obsługiwane z tych dróg, a także względów bezpieczeństwa ruchu drogowego (np. dojazd Straży Pożarnej itp.). Uwzględnia się

natomiast uwagę do drogi 30KDW zmieniając jej zakończenie poprzez likwidacje zawrotni i zmianę przebiegu prostując załamanie drogi.

Pkt 4. Uwagę uwzględniono poprzez ustalenie w §10 ust 1 pkt 2, możliwości realizacji dodatkowych dojazdów, dojść i dróg wewnętrznych w terenach funkcjonalnych jako przeznaczenie dopuszczalne.

Pkt 5. Brak możliwości rozstrzygnięcia, zakres uwagi nie stanowi regulacji planu miejscowego.

Pkt 6. Uwagę częściowo uwzględniono poprzez zastosowane zapisy w zakresie kolorystyki pokrycia dachu. Zostały one ujednolicone dla §10 oraz §11 w brzmieniu: „ustala się nakaz zastosowania kolorów w odcieniach brązu lub grafitu dla dachów na wszystkich budynkach w obrębie terenu”. Usunięto zapis dotyczący kolorystyki w odcieniach czerwieni ze względu na wniosek w opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej, która za priorytet stawia ład przestrzenny. Uprawnienie takie organowi nadaje art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pkt 7. Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, że wysokość zabudowy do 9 metrów jest wystarczającą dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Podany w uwadze przykład nie znajduje odzwierciedlenia w większości typowych projektów budynków mieszkaniowych jednorodzinnych.

Pkt 8. Uwzględnia się uwagę w części poprzez zmianę minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, przy czym ustala się ją w zakresie od 1200 m^2. Umożliwienie podziału nieruchomości na działki od 800 m^2 doprowadzi do nadmiernej intensywności zabudowy w terenie dotychczas nie zurbanizowanym o wysokich walorach krajobrazowych.

Pkt 9. Uwagę odrzucono ponieważ ustalona stawka w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości jest opłatą planistyczną stanowiąca dochód gminy. Opłata planistyczna stanowić ma częściowe pokrycie kosztów poniesionych przez gminę na realizację zadań związanych z rozwojem zabudowy, w szczególności na realizację infrastruktury technicznej i drogowej.

Pkt 10. Działki 253/4, 253/3, 355 (o pow. 62 525 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogi wewnętrzne o szerokości 10 metrów, drogę dojazdową o szerokości 12 m oraz ciąg pieszy szerokości 6 metrów.

Pkt 11. Nieuwzględniona dla zachowania dostępu do linii brzegowej jeziora.

Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów. Projektowana droga służyć maj zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 93,3% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (6,7% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 7 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W związku z obwieszczeniem Burmistrza Miasta Człuchowa o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego przy ulicy Plantowej obejmującą Jezioro Urzędowe w Człuchowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnoszę uwagi dotyczące nieruchomości obejmujących działki o numerach 253/4, 253/5 i 355 położonych w obrębie 0002,64 CZŁUCHÓW GMINA-MIEJSKA. Na rysunku planu miejscowego są to tereny oznaczone symbolami 24MN, 27MN, 29MN, 26KDW, 30KDW, 25KX, 28KDD, 37KDL i 16ZP/WS.

Wnoszę o rezygnację z projektu budowy ścieżki pieszo-rowerowej oznaczonej na rysunku jako 16ZP/WS z uwagi na to, że jestem dotychczasowym użytkownikiem i prowadzę gospodarstwo rolne na całym tym obszarze. Z własnego doświadczenia wiem, że pomimo, iż nie utrudniałem dostępu do jeziora dla osób postronnych (wędkarze dojeżdżają samochodami do brzegów jeziora) często spotykałem się z agresywnymi zachowaniami osób, które korzystały z terenów przeze mnie uprawianych. Często zdarzało się, że np. wiosną przyjeżdżały osoby które quadami niszczyły trawę. Na zwróconą przeze mnie uwagę często reagowały agresywnie twierdząc, że to ja nie mam prawa tu przebywać bo teren jest własnością miasta. Wybudowanie ścieżki pieszo-rowerowej spowoduje, że każdy kto chciałby mieszkać w spokojnej okolicy (również ja) nie będzie miał takiej możliwości. Sąsiedztwo ścieżki pieszo-rowerowej spowoduje, że jej użytkownicy (podobnie jak po

przeciwnej stronie jeziora – w okolicach szpitala) będą wyrzucać śmieci na przyległe działki a w czasie nocy będą zakłócać ciszę oraz spożywać alkohol oraz narkotyki. Ze względu na dużą odległość od komendy policji nie będzie można liczyć na szybką interwencję służb mundurowych. W związku z tym będziemy obawiać się o swoje bezpieczeństwo. Uważamy, że w Człuchowie jest wystarczająca ilość ścieżek pieszo-rowerowych i budowanie kolejnej, w okolicy gdzie nie ma dużych osiedli mieszkaniowych, jest zbędnym wydatkiem dla budżetu Miasta. Obecna sieć ścieżek pieszo-rowerowych zlokalizowanych na terenie Miasta i Gminy Człuchów (połączonych ze ścieżkami na terenie gmin innych gmin) umożliwia realizowanie kilkudziesięciokilometrowych wycieczek rowerowych. Zbudowanie kolejnej tzw. ślepej ścieżki w żadnym stopniu nie poprawi ani nie uatrakcyjni posiadanych przez Miasto Człuchów zasobów w tym zakresie. Dodatkowo ograniczy to dostęp do jeziora dla wędkarzy, którzy potrzebują spokoju do realizowania swoich pasji. Jeżdżące po ścieżce rowery będą odstraszały ryby. Obecnie Jeziorem Urzędowym zarządza koło PZW, które zarybia to jezioro i coraz więcej wędkarzy łowi w nim ryby.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 4,4% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 2,3% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 6,7 %.

Potrzeby interesu prywatnego do działek o nr 253/4, 253/5, 355:

Nie złożono wniosku na podstawie, którego można byłoby określić potrzeby interesu prywatnego dla tej osoby, wynika to z faktu zmiany właściciela nieruchomości, gdzie nowi właściciele nieruchomości złożyli wniosek o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną z usługami.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 6,5% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 86,8 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 93,3%.

Działki 253/4, 253/3, 355 (o pow. 62525 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu zostały przeznaczone w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne oraz

drogi wewnętrzne o szerokości 10 metrów, drogę dojazdową o szerokości 12 m oraz ciąg pieszy szerokości 6 metrów.

Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów. Projektowana droga służyć ma zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 93,3% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (6,7% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 8 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do projektu.

Nie wyrażam zgody aby z mojej działki o numerze 254/13 była zabrana mi jej część na budowę promenady wzdłuż jeziora oraz drogi ogólnodostępnej.

Wdrażając w życie w/w plan działka zostanie o wiele pomniejszona oraz zakłóci spokój mój i mojej rodziny, gdyż służy nam jako miejsce wypoczynku.

Zależy mi aby moja działka zachowała swój pierwotny kształt. Zdaję sobie sprawę iż plan który został obwieszczony jest atrakcyjny dla wielu osób lecz dla naszej rodziny już nie.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 4,2% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 0,6 % powierzchni działki

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 4,8 %.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia : wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 5,2 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 90 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 95,2%

Działka 254/13 o pow. 5518 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zgodne jest z wnioskami oraz na teren drogi wewnętrznej o szerokości 12 metrów, drogi publiczne ze względu na konieczność obsługi komunikacyjnej terenu.

Projektowana droga wewnętrzna wynika z obowiązku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z

możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 95,2% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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.”* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośba użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (4,8% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*

Ad. 9 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W nawiązaniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania jak wyżej – uważam, że wykonanie drogi w całości na mojej działce nr ewid. 254/19 o szerokości 12 m oraz przejścia z ul. Plantowej powoduje, że działka moja traci na wartości a także traci charakter działki budowlanej.

W związku z powyższym nie wyrażam zgody na wykonanie przejścia z ul. Plantowej, ani zabrania mi pasa gruntu z działki pod drogę o szerokości 12 m i nie rozumiem tego przecięcia drogą w poprzek mojej działki z kierunku od Grodziska, nie wiem komu to ma służyć przecież tę drogę można zrobić w pasie ochronnym 25 m. Uważam, że przed przystąpieniem do opracowania planu winno być spotkanie w terenie z właścicielami działek i należałoby wysłuchać ich opinii na temat zamierzonego planu podziału nieruchomości. W załączeniu wycinek proj. zagospodarowania na terenie mojej działki. Nie wyrażam zgody na budowę promenady.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 2,4% powierzchni działki.

Pod publiczne ciągi piesze przeznaczono 2,0 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 4,4%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 14,5 % powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 81,1 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 95,6%.

Działka 254/19 (o pow. 4919 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co zgodne jest z wnioskami oraz na teren dróg wewnętrznych o szerokości 12 i 6 metrów, które służyć mają obsłudze komunikacyjnej projektowanej zabudowy mieszkaniowo usługowej oraz na publiczne ciągi piesze.

Projektowana droga wewnętrzna wynika z obowiązku zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nie sposób zgodzić się ze stwierdzeniem, że uchwalenie planu powoduje utratę wartości budowlanych i działka straci statut działki budowlanej. Ustalone przeznaczenie zapewnia realizację zabudowy mieszkaniowej z usługami zgodnie z zapisami planu miejscowego wraz z zapewnieniem dostępu komunikacyjnego dla wszystkich mogących powstać nieruchomości.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 95,6% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu t.j zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (4,4% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 10 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ulicy Plantowej nie wyrażam zgody na drogę przebiegającą przez moją działkę. Jak również nie wyrażam zgody na promenadę wkoło jeziora. Proszę o pozostawienie działki w pierwotnym stanie. Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, ale posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24). Chcę by moja działka została w nienaruszonym stanie i dalej była działką rolniczą.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 3,2% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne przeznaczono 11,4 % powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 14,6%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 3,2% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 82,2% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 85,4%.

Działka 254/11 (o pow. 5519 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę wewnętrzną, drogę publiczną dojazdową i ciąg pieszy. Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

miasta Człuchów. Projektowane drogi służyć mają zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wymienione w uwadze stwierdzenie: „*Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, jednak posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24)”* odnosi się do działki o numerze 254/24, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunty orne – rola V klasy (numer księgi wieczystej SL1Z 00003300/8), nie jest natomiast drogą.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 85,4% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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.”* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośba użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (14,6% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, *„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”*.

Ad. 11 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

W odpowiedzi na proponowany plan zagospodarowania przestrzennego na ulicy Plantowej nie wyrażam zgody na budowę promenady wkoło jeziora. Oraz nie wyrażam zgody na drogę. Mam za dużo do stracenia moja działka straciłaby zbyt wiele. Według waszego planu droga wewnętrzna go planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, ale posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24). Proszę o pozostawienie mojej działki w takim stanie w jakim obecnie się znajduje.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z następujących powodów:

Potrzeby interesu publicznego:

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 5,1% powierzchni działki.

Pod drogi publiczne oraz publiczny ciąg pieszy przeznaczono 0% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 5,1%.

Potrzeby interesu prywatnego:

- wniosek wg pierwszego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, wielkość działek dowolna,
- wniosek wg drugiego zawiadomienia: wprowadzenie zabudowy 3 budynków mieszkaniowych, nie wyrażono zgody na budowę promenady na działce.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 6,6% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 88,3% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 94,9%.

Działka 254/14 (o pow. 5518 m^2) zgodnie z przedstawionym projektem (fragment) planu została przeznaczona w większości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drogę wewnętrzną. Przeznaczenie ustalone w planie jest zgodne z założeniami studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów. Projektowana droga służyć ma zapewnieniu obsługi komunikacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wymienione w uwadze stwierdzenie: „*Według waszego planu droga wewnętrzna do naszych działek nie istnieje, jednak posiada ona własny nr w księdze wieczystej (225/24)”* odnosi się do działki o numerze 254/24, która zgodnie z ewidencją gruntów stanowi grunty orne – rola V klasy (numer księgi wieczystej SL1Z 00003300/8), nie jest natomiast drogą.

W części przylegającej do jeziora Urzędowego wyznaczono teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych z możliwością urządzenia ogólnodostępnej zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących w formie wiat, altan, placów zabaw, tablic informacyjnych, obiektów i urządzeń infrastruktury sportowej, urządzeń do rekreacji, ścieżek, kładek i pomostów, urządzeń wodnych.

Zachowano zasadę proporcjonalności i równości, bowiem interes publiczny nie przewyższa interesu prywatnego, którego udział wyniósł 94,9% w powierzchni terenu.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Człuchów teren wokół jeziora Urzędowego został oznaczony jako teren zieleni urządzonej z ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Wyznaczony kierunek zagospodarowania i użytkowania tego terenu tj. zieleń ogólnodostępna wraz z ciągami pieszo-rowerowymi. Jest to wielokrotnie wymieniany i podkreślany kierunek zmian, jako zadanie służące zapewnieniu dostępności jeziora Urzędowego dla wszystkich mieszkańców miasta Człuchów.

Jako zagadnienie problemowe wymieniany jest brak dostępności brzegu jeziora Urzędowego do celów rekreacyjnych i turystycznych. W tym celu w studium ustalono zakaz realizacji zabudowy w pasie od granic jeziora do linii zabudowy wyznaczonej w oparciu o istniejące zabudowania. W projekcie planu wyznaczono linie zabudowy w oparciu o obowiązujące przepisy, ograniczenia wynikające z obowiązujących form ochrony przyrody oraz ukształtowania terenu. Projekt planu został uzgodniony przez organy w zakresie ochrony przyrody, które nie wniosły zastrzeżeń.

Zgodnie ze studium obszar opracowania znajduje się w strefie C – miejska strefa mieszkaniowo usługowa przy dworcu kolejowym. Głównymi funkcjami planowanymi do realizacji w przedmiotowym terenie są zabudowa mieszkaniowa i usługowa z uwzględnieniem usług turystyki. W strefie nie przewiduje się możliwości przyjęcia w planie istniejących rolniczych funkcji terenu. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu *„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.”* Oznacza to, że właściciel będzie mógł zgodnie z prośba użytkować przedmiotowe grunty zgodnie z ich obecnym przeznaczeniem do czasu wprowadzenia i realizacji ustaleń przyjętych w planie. Plan nie przewiduje innego tymczasowego sposobu zagospodarowania.

Mając na uwadze powyższe, równoważąc cele publiczne i prywatne uznaje się, że przy niewielkim uszczerbku interesu prywatnego (5,1% powierzchni) oraz osiągnieciu rezultatów publicznych dla nieograniczonej liczby ludności uwagę odrzuca się, mając na względzie, że zgodnie z art. 1 ust 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

„w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: potrzeby interesu publicznego i prywatnego”.

Ad. 12 (osoby fizyczne – 7 działek geodezyjnych, które nie przylegają do linii brzegowej jeziora):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

1. ***Sprzeczność uchwały Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. nr XXVII zmienionej uchwałą z dnia 24 czerwca 2021 r. nr XXXI z jej załącznikiem.***
   Sprzeczność obwieszczenia Burmistrza Miasta Człuchów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie z ww. uchwałą (załącznikiem uchwały)

UZASADNIENIE

Zgodnie z tytułem i § 1 uchwały Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. nr XXVII zmienionej uchwałą z dnia 24 czerwca 2021 r. nr XXXI przedmiotowa uchwała dotyczy miejscowego plan zagospodarowania terenu położonego ***przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie****. W związku z powyższym uchwała zgodnie z jej tytułem i § 1 dotyczy tylko i wyłącznie terenu położonego przy ul. Plantowej. Jak wynika z tytułu i treści uchwały dotyczy ona nie całej ulicy Plantowej, a tylko i wyłącznie jej części tj. terenu położonego przy Jeziorze Urzędowym. Do uchwały dołączono załącznik graficzny, który miał określać obszar, którego ma dotyczyć projekt. Niewątpliwie nie można załącznika odczytywać, że dotyczy on terenów obejmujących Jezioro Urzędowe w Człuchowie położonych przy innych ulicach niż przy ul. Plantowej np. terenów przy ul. Garbarskiej czy Dworcowej, albowiem byłoby to sprzeczne z treścią uchwały. Również, z powodu ww. argumentacji, nie można uznać, że Obwieszczenie Burmistrza Miasta Człuchów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognozy oddziaływania na środowisko terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie dotyczy innych terenów niż tylko te położone przy ul. Plantowej.*

W związku z powyższym nie można uznać, że procedura sporządzenia ww. planu, wszczęta na podstawie ww. uchwały dotyczy innych terenów niż tylko tych położonych przy ul. Plantowej. Wprowadzenie przez ustawodawcę instytucji dyskusji, czy uwag do projektu planu miejscowego miało na celu uwzględnienie udziału lokalnej społeczności w procesie sporządzania planu miejscowego, w kształtowaniu treści planu. Zgodnie z treścią art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu miejscowego, który został wyłożony do publicznego wglądu, może wnieść każdy. W związku z powyższym intencją ustawodawcy było, aby wszyscy zainteresowani mieszkańcy mogli uczestniczyć przy ustalaniu planu miejscowego. Biorąc pod uwagę, zarówno tytuł uchwały jak i jej treść (§ 1 uchwały) nie można uznać aby mieszkańcy Człuchowa zostali

prawidłowo poinformowani o wszczęciu procedury dotyczącej zmiany planu miejscowego terenu położonego przy centrum miasta tj. położonego przy ul. Garbarskiej, Dworcowej. W związku z powyższym interpretacja, że ww. uchwała i ww. obwieszczenie dotyczy również innych terenów niż położnych przy ul. Plantowej, pozbawiła mieszkańców Człuchowa możliwości uczestniczenia w dyskusji, która odbyła się w dniu 9 maja 2022 r., albowiem zgodnie z obwieszczeniem Burmistrza Miasta Człuchowa dotyczyła ona tylko i wyłącznie terenów położonych przy ul. Plantowej. Podkreślić należy, że organ wykonawczy gminy, również w toku prac dotyczących sporządzenia projektu planu miejscowego jest zobowiązany dopełnić obowiązku informacyjnego, aby zrealizować normy wynikające z ww. ustawy.

W tych okolicznościach wnosimy o:

-jednoznaczne ustalenie, poprzez odpowiednią korektę rysunku planu i dalsze opracowywanie planu – zgodnie z tytułem uchwały i treścią jej § 1 – wyłącznie dla terenu położonego przy ulicy Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie, i tym samym

- jednoznaczne wyłączenie z przedmiotowej procedury planistycznej innych nieruchomości (niż położone przy ul. Plantowej) graniczących z nieruchomością pokrytą wodami Jezioro Urzędowego.

2. Sprzeczność opisanego w pkt 1 projektu planu zagospodarowania przestrzennego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów – Uchwała nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r.

Uzasadnienie

Zgodnie z uzasadnieniem uchwały Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 8 lutego 2021 r. nr XXVII zmienionej uchwałą z dnia 24 czerwca 2021 r. nr XXXI (pkt 6 uzasadnienia) planowane przedsięwzięcie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów – Uchwała nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r. W studium przewidziano kontynuację promenady. Jak wynika z załącznika graficznego ww. uchwały kontynuacja promenady, określonej w legendzie w studium jako ważniejsze ciągi piesze i pieszo-rowerowe, ma inny przebieg niż przewiduje to projekt. W studium nie przewidziano tras pieszych, czy rowerowo-pieszych wzdłuż linii brzegowej jeziora graniczącego z nieruchomościami gruntowymi o nr 30, 31/2, 33/2, 34, 35, 38/6, 38/1. Należy podkreślić, że skoro studium przewiduje trasy piesze i pieszo-rowerowe określając ich dokładny przebieg, w związku z czym brak jest możliwości przeprowadzenia tych tras przy linii brzegowej na odcinku, którego dotyczy przedmiotowy projekt (tj. na granicy ww. działek), na których to terenach studium nie przewiduje terenów zieleni urządzonej wzdłuż znacznej części Jeziora Urzędowego w Człuchowie, jednakże tereny takie nie są przewidziane wzdłuż linii brzegowej graniczącej z ww. nieruchomościami.

W związku z powyższym zmiana trasy promenady w części przebiegającej wzdłuż linii brzegowej graniczącej z ww. nieruchomościami, która zaproponowana jest w przedmiotowym projekcie, jest niewątpliwie sprzeczna ze studium, w tej części brak jest terenów zieleni urządzonej oraz ścieżki przebiegać mają w innym obszarze. Przebieg ścieżki rowerowo-pieszej został dokładnie określony w załączniku uchwały Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r., nr LIII/306/2009 i jest to tylko i wyłącznie na terenach określonych w legendzie jako obszar zieleni urządzonej.

3. ***Sprzeczność przedmiotowego projektu z uchwała nr 115/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Obszaru Chronionego krajobrazu Jezior Człuchowskich***
Uzasadnienie

§5 ***uchwały nr 115/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego w Obszaru Chronionego krajobrazu Jezior Człuchowskich*** *wprowadził zakazy obowiązujące na terenie chronionego krajobrazu Jezior Człuchowskich m.in.*

1) *zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;*
2) *realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy 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;*
3) *likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – w tym o charakterze pasmowym i obszarowym w formie kęp, pełniących funkcje powiązań ekologicznych, krajobrazowe oraz przeciwerozyjne – jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;*
4) *wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu; Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego – 2 – Poz. 2959*
5) *wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;*
6) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*
7) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*
8) *budowania nowych obiektów budowalnych od wybranych rzek i jezior, w pasie szerokości określonej w lit. a) dla rzeki Chrząstowy oraz lit. b) – e) dla wybranych*

jezior i w załącznikach nr 1 i 3 do uchwały, o liniach rozgraniczeń wyznaczonych parami współrzędnych X (oś północna), Y (oś wschodnia) w odwzorowaniu Pl-1992:

a) 50 m obustronnie od linii brzegowej rzeki Chrząstowa, od ujścia z Jeziora Urzędowego do prostej wyznaczonej parami współrzędnych X 643827,11 i Y 390237,45 oraz X 643760,97 i Y 390247,83,

b) 100 m od linii brzegowej Jeziora Miejskiego Małego,

c) 100 m po stronie zachodniej (lewostronnie) i 25 m po stronie wschodniej (prawostronnie) od linii brzegowej Jeziora Urzędowego,

d) 100 m po stronie wschodniej (prawostronnie) i 25 m po stronie zachodniej (lewostronnie) od linii brzegowej Jeziora Miejskiego,

e) 50 m po stronie północno-wschodniej i 100 m na pozostałym obszarze od linii brzegowej Jeziora Rychnowskiego, - z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Podkreślić należy, że celem wprowadzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich była realna ochrona obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo. Program ten miał zapobiec dalszym przekształceniom, w wyniku których doszło do dewaloryzacji i degradacji części pierwotnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych. Niewątpliwie urok Człuchowa wynika z takich jego cech jak wysoki stopień zachowania naturalności krajobrazu. W związku z powyższym należy również uwzględnić stanowisko tych mieszkańców Człuchowa, którzy sprzeciwiają się nadmiernej ingerencji w środowisko. Budowa promenady nad brzegiem jeziora rodzi konieczność wycinania zarówno drzew, krzewów jak i innej roślinności znajdującej się w pasie przedmiotowego projektu. Podkreślić należy, że w pasie tym swoje legowiska mają ptaki, gryzonie w tym bobry. Wątpliwy jest urok promenady, przebiegającej na wąskim pasie gruntów pomiędzy brzegiem jeziora a granicą działek mieszkańców, którzy zmuszeni będą ogrodzić swoje nieruchomości przed ryzykiem, że dostęp do niech będą miały osoby postronne, często osoby, które nie dbają o pozostawienie terenów z zachowaniem czystości. Ogrodzenia będą również konieczne ze względu na małe dzieci, czy domowe zwierzęta. Konieczne będzie dokonanie zabezpieczeń także brzegów jeziora.

4. Zagrożenie bezpieczeństwa dla użytkowników planowanej promenady

UZASADNIENIE

Zgodnie z projektem planowanej ścieżki pieszo-rowerowej, ma ona kończyć się przy wjeździe na drogę krajową nr 25 tj. ul. Dworcowej, tuż przy skrzyżowaniu świetlnym ww. ulicy z ul. Zamkową. Droga ta jest drogą bardzo ruchliwą, albowiem jest to główna trasa Bydgoszcz-Koszalin tzw. „wakacyjna" droga 25 nad morze". Ruch na tej drodze, szczególnie latem, powoduje wielokilometrowe korki.

Ponadto planowana ścieżka ma przebiegać tuż przy wejściu do budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr 38/1.

Niewątpliwie takie usytuowanie ścieżki narusza uzasadnione interesy właściciela nieruchomości i jest nieuprawnioną i nadmierną ingerencją w jego prawa.

Podkreślić należy, że dostępu do planowanej ścieżki nie mają służby ratunkowe tj. Policja, Karetki, WOPR.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwagi nieuwzględnione w znaczącej części z niżej wymienionych powodów, uwzględniona uwaga w zakresie włączenia planowanej ścieżki do ulicy Dworcowej poprzez drogę wewnętrzną.

Potrzeby interesu publicznego (z wymaganych 3 nieruchomości: dz. nr 34,dz. nr 35, dz. nr 38/5, dz. nr 24/2, o łącznej powierzchni 3300 m^2):

- umożliwienie realizacji obowiązku dbania o przyrodę poprzez niczym nieograniczony dostęp do OCHK,
- realizacja zasady powszechnego korzystania z wód,
- realizacja kierunków rozwoju miasta wyrażona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchowa,
- realizacja wymagań zarządców dróg publicznych w zakresie obciążenia poszczególnych kategorii dróg i zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu.

Pod tereny ZP/WS przeznaczono 2,7% powierzchni działek.

Pod drogi publiczne oraz publiczny ciąg pieszy przeznaczono 0% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu publicznego przeznaczono łącznie 2,7%.

Potrzeby interesu prywatnego – według wniosku pozostawienie ustaleń z poprzedniego planu.

Pod drogi wewnętrzne przeznaczono 0% powierzchni działki.

Pod zabudowę mieszkaniową przeznaczono 97,3% powierzchni działki.

Pod potrzeby interesu prywatnego przeznaczono łącznie 97,3%.

Pkt 1.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Miejska w Człuchowie podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia *miejscowego planu* zagospodarowania przestrzennego. Nadając nazwę planu, użyto nazwy najdłuższej ulicy przylegającej do obszaru, dla którego podjęto uchwałę intencyjną tj. ul. Plantową, oraz nazwą największego terenu tj. jeziora Urzędowego. Obszar sporządzanego planu stanowią tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Urzędowego oraz ul. Plantowej. Granice terenu, którego dotyczy procedowany plan określa załącznik graficzny do uchwały intencyjnej, który jest obligatoryjny z mocy ustawy. Zgodnie z art. 14 ust. 2 w/w ustawy integralną częścią uchwały intencyjnej jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Taki załącznik został opracowany. Czego dowodem jest podjęta przez Radę Miejską Uchwała w

sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie.

W zgłoszonej uwadze błędnie odczytano nazwę planu ponieważ, nie dotyczy ona części ul. Plantowej położonej przy Jeziorze Urzędowym. W takim przypadku nazwa planu miałaby brzmienie „uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu położonego pomiędzy ul. Plantową a Jeziorem Urzędowym w Człuchowie''.

Na załączniku graficznym do uchwały bez problemu można odczytać granice projektowanego planu miejscowego. Ponadto w przypadku wątpliwości co do ustalenia granic, bądź też odczytania załącznika graficznego w wersji papierowej istnieje możliwość zapoznania się z szczegółowym zakresem określonym na stronie mczluchow.e-mapa.net w zakładce obszary przystąpień bądź też skontaktowanie się z pracownikiem tutejszego urzędu. Burmistrz Miasta Człuchowa dokonał wszelkich starań mających na celu: poinformowanie mieszkańców o sporządzanym planie miejscowym oraz spełnieniu ustawowych wymagań. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzaniu planu pojawiło się dwukrotnie w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń urzędu oraz stronie internetowej bip.czluchow.pl. Poza obowiązkiem ustawowym, wszyscy mieszkańcy którzy pisemnie wykazali zainteresowanie zmianą lub sporządzeniem planu miejscowego w obszarze sporządzanego planu, zostali pisemnie poinformowani o rozpoczętej procedurze oraz o wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Dopełniając więc wszelkich formalności w celu prawidłowego przeprowadzenia procedury sporządzenia planu i poinformowania mieszkańców, o czym świadczy ilość zainteresowanych, którzy przybyli na dyskusję oraz tych którzy przybyli zapoznać się z treścią wyłożonego projektu planu miejscowego.

Pkt. 2

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Człuchów – Uchwała nr LIII/306/2009 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 25 listopada 2009 r. Jezioro Urzędowe wraz terenami przyległymi zostało oznaczone w w/w studium jako strefa J - rekreacyjna strefa jezior człuchowskich. Jako obszary problemowe według ustaleń studium (punkt 8.9.2.) wskazano „trasy spacerowe wzdłuż brzegów jezior które nie tworzą ciągłego przestrzennie układu, co przez mieszkańców miasta nie jest akceptowane, oraz brak dostępu do brzegów jezior w różnych miejscach miasta''. Jako główny kierunek zmian w strukturze przestrzennej i zagospodarowaniu terenów wskazano utworzenie: „system terenów zielonych miasta ze ścieżkami pieszo – rowerowymi''. W zasadach przekształceń dla strefy J wskazano „udostępnienie wszystkich brzegów jezior w granicach administracyjnych miasta do czynnego wypoczynku o charakterze codziennym, tj. spacerów, jazdy rowerowej, realizacja promenad spacerowych wzdłuż brzegów jezior, odtworzenie kładki przez najwęższe miejsce Jeziora Urzędowego''.

W projekcie planu miejscowego tereny brzegów jezior zostały oznaczone symbolami ZP/WS (tereny zielni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych). W §12 ust. 1 projektu planu, w części dotyczącej przeznaczenia terenów, ustalono jako przeznaczenie podstawowe - „tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja obiektów towarzyszących w formie wiat i altan, place

zabaw, tablice informacyjne, obiekty i urządzenia infrastruktury sportowej, urządzenia do rekreacji, ścieżki, kładki, pomosty, urządzenia wodne itp.''. Dla terenu jeziora oznaczonego symbolem WS ustalono jako przeznaczenie podstawowe: „tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, kładki i pomosty, urządzenia wodne itp.''. Powyższe wskazuje, iż ustalenia planu w 100% realizują postulaty studium. Eliminują obszary problemowe poprzez umożliwienie ciągłości ścieżki tj. poprowadzenie jej od istniejącej ścieżki przy przedszkolu Miejskim Jacka i Agatki, do istniejącej ścieżki przy ul. Dworcowej. Ustalenia planu realizują postulat studium o braku dostępu do brzegów jezior za istniejącą zabudową wzdłuż ul. Garbarskiej, co również stanowi realizację kierunków studium. Zarówno w obszarze: jeziora (WS) jak i jego brzegu (WS/ZP) dopuszczone zostały: pomosty, ścieżki, kładki, co również realizuje kierunki i zasady przekształceń studium.

Obszar zabudowany położony przy ul. Garbarskiej został oznaczony w studium jako strefa B-śródmiejska. W obszarach problemowych dla tego terenu wskazano: „zagospodarowanie głównych obszarów stykowych kształtujących wizerunek miasta, tj.: zagospodarowanie brzegów jezior, brak ogólnodostępnej trasy spacerowej przy Jez. Miejskim (od ul. Jeziornej w kierunku zabytkowej kładki przez chronione szuwary), niedostatecznie zagospodarowana trasa przy Jez. Urzędowym (od centrum do ul. Łąkowej)''. W części dot. obszarów zabudowanych wymagających przekształceń i rehabilitacji zapisano: „zagospodarowanie brzegów jezior Miejskiego i Urzędowego, rewaloryzacja zagospodarowania promenady spacerowej nad Jez. Urzędowym''. Powyższe zapisy również zostały zrealizowane w ustaleniach planu.

Bezwzględnie należy stwierdzić, iż ustania projektu planu realizują zapisy studium i nie ma tutaj mowy o jakimkolwiek naruszeniu ustaleń jego zapisów.

Na załączniku graficznym do w/w studium został pokazany tzw. przebieg ważniejszych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Od północy jeziora Urzędowego został on pokazany od strony brzegowej jeziora w kierunku przepompowni i wychodzi przy ul. Garbarskiej. Przedmiotowy rysunek jest koncepcją graficzną treści studium. Nie jest możliwe ścisłe określenie na nim zarówno przeznaczenia jak i dokładnych miejsc lokalizacji np. ciągów pieszych czy pieszo-rowerowych. W innym przypadku stanowiłby ona już projekt do realizacji lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jak sama nazwa wskazuje jest to studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czyli dokument określający kierunek polityki planistycznej miasta. W treści studium wyraźnie jest mowa o: udostępnieniu wszystkich brzegów jezior, tworzeniu tras spacerowych wzdłuż brzegów jezior, realizacja promenad spacerowych wzdłuż brzegów jezior itp. Brak jest w treści studium zapisu, iż ścieżka pieszo-rowerowa lub piesza ma być zlokalizowana dokładnie po przebiegu określonym na załączniku graficznym i ma zostać „najważniejszą'' (określenie z zapisów studium). Nadrzędną rolę w tym dokumencie pełni część tekstowa. Zarówno w sporządzanym projekcie planu jak i obowiązującym planie miejscowym przewidziana została możliwość realizacji ciągów pieszych i pieszo-rowerowych. Plany miejscowe nie klasyfikują ich w danej lokalizacji na ważniejsze i mniej ważne.

Pkt 3.

Projekt sporządzonego miejscowego planu nie narusza zapisów Uchwały nr 115/IX/19 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 maja 2019 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich. Zgonie z §4 w/w uchwały, która przewiduje „udostępnianie

wód i stref brzegowych dla celów rekreacyjnych tylko w wyznaczonych i przygotowanych technicznie terenach, z zachowaniem maksymalnej ochrony ekosystemów brzegowych'', zastosowano odpowiednie zapisy w projekcie planu. Jednocześnie projekt ten uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku (postanowienie nr RDOŚ-Gd-WZP.610.3.1.2022.MP.1 z dnia 26 stycznia 2022r.), organu do zadań którego należy m. in. współudział w realizacji polityki ochrony środowiska w zakresie ochrony przyrody i kontroli procesu inwestycyjnego, kontrola odpowiedzialności za zapobieganie szkodom w środowisku i naprawę szkód w środowisku, gromadzenie danych i sporządzanie informacji o sieci Natura 2000 i innych obszarach chronionych oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Ponadto, Burmistrz Miasta, jako organ sporządzający projekt planu ma na względzie, że zgodnie z art. 86 Konstytucji „Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Zasady tej odpowiedzialności określa ustawa" i jednocześnie art. 83 tego samego aktu prawa, który nakłada obowiązki na każdego obywatela stwierdza, że „Każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej". Zatem rolą organu sporządzającego plan zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków do tego, aby mógł być przestrzegany art. 32 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233 ze zm.) tj.:

1. Każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania z publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, morskich wód wewnętrznych oraz z wód morza terytorialnego, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.

2. Powszechne korzystanie z wód służy do zaspokajania potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.

Nie można zatem przyjąć, że dostęp do wód przysługuje tylko wybranej części społeczeństwa tj. tej, której nieruchomości położone są w ich sąsiedztwie. Jak również niedopuszczalne jest zakładanie na etapie projektu planu miejscowego, że poprzez przyjęte rozwiązania w zakresie funkcji niszczone będą zadrzewienia, siedliska, rzeźba terenu i inne wymienione w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 115/IX/19 z dnia 27 maja 2019 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich elementy środowiska objęte zakazami. Burmistrz jako organ sporządzający plan kieruje się zapisami prawa i działa w ramach obowiązującego prawa. Bierze pod uwagę wszystkie kwestie i w drodze konsensusu stara się sporządzić prawo miejscowe, które będzie w równym stopniu traktowało wszystkich obywateli. Planem miejscowym nie przesądza trasy ścieżek, ani ich parametrów technicznych, ponieważ nie takie uprawnienia nadaje mu ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tylko i wyłącznie dalsze etapy realizacji inwestycji tj. proces opracowywania projektów budowlano- wykonawczych może rozstrzygać tak szczegółowe kwestie jak przebieg ścieżki.

Trzeba również pamiętać, że infrastruktura taka jak ścieżki pieszo - rowerowe stanowi ogólnodostępne „wyposażenie" miasta, a więc są to inwestycje celu publicznego, które to zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916) nie są objęte zakazami, o których mowa w tej ustawie oraz uchwale Sejmiku. Nie zmienia to

faktu, że każdy kto projektuje i realizuje proces inwestycyjny jest zobowiązany do przestrzegania zasady przezorności zawartej w art. 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

Natomiast w sytuacjach, gdy ze względu na warunki techniczne niemożliwe jest zachowanie wybranych elementów środowiska, zastosowanie mają działania kompensacyjne, które również mają swoje odzwierciedlenie w obowiązującym prawie, nie jest to jednak etap sporządzania miejscowego planu. Procedowany projekt planu podlega obowiązkom wynikającym z art. 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1973 ze zm.).

Pkt 4.

Opisane docelowe skrzyżowanie ścieżki pieszo-rowerowej znajdującej się przy drodze krajowej nr 25 z planowaną ścieżką pieszo-rowerową przy drodze wewnętrznej od strony budynku ul. Dworcowa 2, znajduje się poza obszarem sporządzanego planu miejscowego. Miejsce to było tematem analizy podczas sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową, usługi, komunikację i zieleń obejmującego Stare Miasto z otaczającym śródmieściem w Człuchowie (Uchwała Rady Miejskiej w Człuchowie Nr XX.142.2016 z dnia 2016-05-31). Wówczas należało składać uwagi co do przyjętego rozwiązania. Ponadto ewentualne połączenie tych ścieżek nie jest planowane w pasie drogowym drogi krajowej dlatego niezrozumiałe jest wskazanie niebezpiecznej sytuacji drogowej związanej z dużym natężeniem ruchu kołowego. Ponadto teren ZP/WS (tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych) w projekcie planu znajduje się w odległości min. 5,5 m od schodów i budynku mieszkalnego ul. Dworcowa 2. Pozostały obszar jak wyżej wskazano był przedmiotem postępowania w roku 2016. W związku z złożoną argumentacją właścicieli nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym 38/1 położnej przy ul. Dworcowej 2 postanawia się uwzględnić uwagę w części dotyczącej usunięcia lokalizacji terenu 2ZP/WS z ich posesji. W bezpośrednim sąsiedztwie tego obszaru istnieje możliwość połączenia planowanej ścieżki z terenem 23ZP znajdującym się w miejscowym planie 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 (Uchwała Rady Miejskiej w Człuchowie Nr XXIII.162.2016 z dnia 2016-10-03; Publikacja: Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2016-10-20, poz. 3448). Z uwagi na możliwość przyjęcia innego rozwiązania przebiegu promenady, bez ingerencji w grunt prywatny, postanowiono uwzględnić uwagę w części.

Ad. 13 (osoby fizyczne):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

Odnosząc się do obwieszczenia Burmistrza Miasta Człuchowa o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenu położonego przy ulicy Plantowej, który obejmuje Jezioro Urzędowe w Człuchowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnosimy sprzeciw dotyczący powstania tam ścieżki pieszo-rowerowej.

Sprzeciw swój argumentujemy obawą o oddziaływanie użytkowników na środowisko w planowanym miejscu budowy ścieżki pieszo-rowerowej oraz jej bezpośrednim kontakcie z linią brzegową jeziora. W miejscu planowanego powstania ścieżki można zauważyć liczne bytujące do tej pory zwierzęta takie jak sarny, ptaki-rybitwy, czaple, ptaki wodne- perkozy, kaczki, łyski, kurki wodne oraz dzikie gęsi i łabędzie, żaby, wiele gatunków ryb, itd. W związku z utworzeniem w ostatnich latach ścieżki pieszo rowerowej po drugiej stronie jeziora zauważalne jest migrowanie zwierząt na drugą stronę jeziora, m.in. dzikie kaczki, które unikają bliskiego kontaktu z człowiekiem. „Zabudowanie" jeziora dookoła ścieżkami pieszo-rowerowymi znacznie ogranicza, ale również odbiera zwierzętom możliwość tworzenia gniazd do bytowania. W ciągu powstałej już promenady widoczne jest niedbalstwo zarówno ludzi jak i służb porządkowych. Częsty widok upojonych, agresywnych ludzi okupujących ławki i altanki uniemożliwia korzystanie z powstałej infrastruktury w sposób zgodny z przeznaczeniem. Osobiście boimy się korzystać z takich miejsc, które oddalone są od głównych dróg i zabudowań, dlatego nie uważamy aby powstanie w/w ścieżki miało wymierną korzyść dla mieszkańców i turystów, a raczej doszukujemy się w jej budowie zaniedbania środowiska, jeziora oraz żyjących tam zwierząt i oceniamy jako niezasadny wydatek na dzień dzisiejszy. Zauważamy również, że jest wiele innych miejsc w naszym mieście, gdzie powinno się inwestować w budowę ścieżek, aby poprawić ciąg komunikacyjny mieszkańców ułatwiając im np. dojazd do pracy rowerem. Miejsce wskazane w planie jest również dla nas jako mieszkańców bardzo istotne pod względem wykorzystania zacisznego miejsca do wędkowania. Budowa ścieżki odbierze kolejny punkt na mapie łowiska, w którym można uprawiać spokojne i relaksujące wędkarstwo jeziora Szpitalnego. Nie wyobrażamy sobie zaśmieconego i gwarnego miejsca amatorskiego połowu ryb, dlatego prosimy o nieingerowanie przynajmniej w tej części Jeziora Urzędowego szanując tych mieszkańców, którzy spędzają w ten sposób swój czas wolny z rodzinami lub znajomymi, a wbrew pozorom wędkujących tam jest wielu.

Wnosimy zatem sprzeciw budowy wskazanej w planie ścieżki pieszo-rowerowej, która będzie negatywnie wpływać na środowisko i żyjących w nim zwierząt, może być miejscem szerzącym w porze nocnej niestosowne zachowania, spożywanie alkoholu oraz być miejscem niebezpiecznym dla mieszkańców, a wykorzystywanym w głównej mierze przez bezdomnych, dla których spokojna lokalizacja będzie sprzyjała w długim przesiadywaniu. Uniemożliwi to również spokojne amatorskie wędkowanie jako kolejny niekorzystny punkt na mapie tego Jeziora odbierając wielu człuchowianom spędzanie czasu wolnego w tak pięknym zacisznym miejscu.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona z niżej wymienionych powodów.

Organ sporządzający projekt planu bierze pod uwagę, że zgodnie z art. 86 Konstytucji „Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie. Zasady tej odpowiedzialności określa ustawa" i jednocześnie art. 83 tego samego aktu prawa, który nakłada obowiązki na każdego obywatela stwierdza, że „Każdy ma obowiązek przestrzegania prawa Rzeczypospolitej Polskiej".

Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody celem ochrony przyrody jest m. in.:

1) utrzymanie procesów ekologicznych i stabilności ekosystemów;

2) zachowanie różnorodności biologicznej;

3) zachowanie dziedzictwa geologicznego i paleontologicznego;

4) zapewnienie ciągłości istnienia gatunków roślin, zwierząt i grzybów, wraz z ich siedliskami, przez ich utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony;

5) ochrona walorów krajobrazowych, zieleni w miastach i wsiach oraz zadrzewień;

6) utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, a także pozostałych zasobów, tworów i składników przyrody;

7) kształtowanie właściwych postaw człowieka wobec przyrody przez edukację, informowanie i promocję w dziedzinie ochrony przyrody.

Ta sama ustawa w art. 4 stanowi, ze „obowiązkiem organów administracji publicznej, osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych oraz osób fizycznych jest dbałość o przyrodę będącą dziedzictwem i bogactwem narodowym”.

Do każdego z nas należy więc obowiązek dbania o przyrodę i traktowania jej jak dobro narodowe, tak samo jak każdy z nas ma prawo korzystania z jej składników w sposób zrównoważony.

Zatem rolą organu sporządzającego plan zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie warunków i możliwości do tego, aby mogły być realizowane obowiązki i aby można było korzystać z uprawnień w zakresie obcowania z przyrodą. W tym przypadku istotny jest również art. 32 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) tj.:

1. Każdemu przysługuje prawo do powszechnego korzystania z publicznych śródlądowych wód powierzchniowych, morskich wód wewnętrznych oraz z wód morza terytorialnego, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.

2. Powszechne korzystanie z wód służy do zaspokajania potrzeb osobistych, gospodarstwa domowego lub rolnego, bez stosowania specjalnych urządzeń technicznych, a także do wypoczynku, uprawiania turystyki, sportów wodnych oraz, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, amatorskiego połowu ryb.

Nie można zatem przyjąć, że o przyrodę dbać będą tylko niektórzy, a dostęp do wód przysługuje tylko wybranej części społeczeństwa tj. tej, której nieruchomości położone są w ich sąsiedztwie. Jak również niedopuszczalne jest zakładanie na etapie projektu planu miejscowego, że poprzez przyjęte rozwiązania w zakresie funkcji niszczone będą zadrzewienia, siedliska, rzeźba terenu i inne wymienione w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 115/IX/19 z dnia 27 maja 2019 roku w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Człuchowskich elementy środowiska objęte zakazami.

Burmistrz jako organ sporządzający plan bierze pod uwagę wszystkie kwestie i w drodze konsensusu stara się sporządzić prawo miejscowe, które będzie w równym stopniu traktowało wszystkich obywateli. Planem miejscowym nie przesądza trasy ścieżek, ani ich parametrów technicznych, ponieważ nie takie uprawnienia nadaje mu ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazuje natomiast poprzez zastosowane rozwiązania planistyczne sposób korzystania z zasobów przyrody, mając na względzie ustawowy obowiązek organu samorządowego do kształtowania właściwych postaw człowieka wobec przyrody, stąd też m. in. dopuszczone wszelkiego rodzaju tablice informacyjne. Trzeba również

pamiętać, że infrastruktura taka jak ścieżki pieszo - rowerowe kierunkuje ruch przez obszary cenne przyrodniczo – wytycza sposób przemieszczania się.

Nieuwzględnienie zaproponowanych zapisów planu, nie spowoduje również, że przestaną być to miejsca z widokiem „*upojonych, agresywnych ludzi okupujących ławki i altanki, co uniemożliwia korzystanie z powstałej infrastruktury w sposób zgodny z przeznaczeniem”,* bo jak wnoszący uwagę wskazują już ma to miejsce. Zdaniem organu sporządzającego plan obowiązują w tej kwestii przepisy jak np. ustawa z 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, i odpowiednie służby uprawnione do egzekwowania zakazu wynikającego z art. 14ust. 2a tj. „zabrania się spożywania napojów alkoholowych w miejscu publicznym, z wyjątkiem miejsc przeznaczonych do ich spożycia na miejscu, w punktach sprzedaży tych napojów”, natomiast plan miejscowy nie przewiduje takich miejsc, które podlegają pod zacytowane wyłączenie z ustawy”.

Ad. 14 (osoba fizyczna):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

Po zapoznaniu się z treścią wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie informujemy, iż popieramy propozycję utworzenia terenów przeznaczonych pod promenadę wokół Jeziora Urzędowego. Powyższe pozwoli wszystkim mieszkańcom miasta oraz turystom cieszyć się z atrakcyjności jeziora, a nie tylko wyłącznie właścicielom nieruchomości zlokalizowanych do granicy jeziora.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona. Aprobata za utworzeniem terenów ogólnodostępnych wokół Jeziora Urzędowego znajduje swoje odzwierciedlenie w decyzjach organu dotyczących rozwiązań planistycznych przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Ad. 15 (osoby fizyczne):

TREŚĆ UWAGI DO PROJEKTU PLANU:

Po zapoznaniu się z treścią wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Plantowej obejmującego Jezioro Urzędowe w Człuchowie informujemy, iż popieramy propozycję utworzenia terenów przeznaczonych pod promenadę wokół Jeziora Urzędowego. Powyższe pozwoli wszystkim mieszkańcom miasta oraz turystom cieszyć się z atrakcyjności jeziora, a nie tylko wyłącznie właścicielom nieruchomości zlokalizowanych do granicy jeziora.

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga uwzględniona.

Uwaga uwzględniona. Aprobata za utworzeniem terenów ogólnodostępnych wokół Jeziora Urzędowego znajduje swoje odzwierciedlenie w decyzjach organu dotyczących rozwiązań planistycznych przyjętych w projekcie planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII.353.2022

Rady Miejskiej w Człuchowie

z dnia 30 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

drogi publiczne, infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, cieplna oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji. Realizacja zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII.353.2022
Rady Miejskiej w Człuchowie
z dnia 30 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę