

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Rychnowy, gm. Człuchów uchwalonego Uchwałą Nr.... z dnia.....

Zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XXXVIII/353/18 Rady Człuchów z dnia 19 czerwca 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Rychnowy, gm. Człuchów.

Teren objęty planem miejscowym obejmujący działkę nr 387/2 o powierzchni 6,232 ha położony jest w południowo - zachodniej części miejscowości Rychnowy. Teren jest niezabudowany. Działka nr 387/2 sąsiaduje z niezabudowanym terenem leśnym oraz częściowo rolnym. Przylega do wewnętrznej drogi gminnej – działka o nr ewid. 387/1 i drogi publicznej gminnej nr 236007G (działka o nr ewid. 437/5). Poprzez drogę gminną (dz. nr 437/5) sąsiaduje z terenem przeznaczonym w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową. Na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Ośrodka Rekreacji Rychnowy uchwalony Uchwałą Nr II/12/98 Rady Gminy Człuchów z dnia 30 listopada 1998 r. w sprawie zmiany w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów zatwierdzonym uchwałą nr IV/28/94 z dnia 2.12.1994 r. w obrębie geodezyjnym Rychnowy (Dz. Urz. Woj. Słupskiego nr 29, poz. 198).

Zgodnie z tym planem na przedmiotowym terenie jest możliwa realizacja zabudowy socjalno-hotelowej, realizacja obiektów odnowy biologicznej oraz terenowych urządzeń sportowych. W dniu 12 czerwca 2018 r. do Wójta Gminy Człuchów wpłynął wniosek o zmianę planu i umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej. Nieruchomość oznaczona w ewidencji jako działka nr 387/2, obręb geodezyjny Rychnowy stanowi własność prywatną. Są to grunty rolne klasy RVI. Teren jest nieuźbrojony.

Obszar objęty niniejszym projektem planu miejscowego jest zmianą obowiązującego planu miejscowego w granicach jego obowiązywania. Głównym celem opracowania zmiany jest zmiana przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

W projekcie planu miejscowego ustala się tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, tereny komunikacji związane z obsługą funkcji podstawowych a także teren zieleni wraz z infrastrukturą techniczną (głównie dot. kanalizacji-lokalizacja przepompowni). Ustalenia planu określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym i projektowanym układem komunikacyjnym, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wymogu harmonijnego charakteru zabudowy, ograniczeń dotyczących kolorystyki obiektów, określenia gabarytów obiektów budowlanych (w tym wysokość i geometria dachów),
- wymagania ochrony środowiska poprzez m.in. wprowadzenie wymogu zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które ograniczą negatywny wpływ na środowisko, wykorzystania zdjętej wierzchniej warstwy ziemi w dalszych pracach inwestycyjnych, konieczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych spływających z terenów utwardzonych, pozostawienia jak największej powierzchni terenu bez pokrycia sztucznymi nawierzchniami,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (grunty rolne klasy RVI),
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach opracowania planu nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony archeologicznej, ani historyczne zainwestowanie podlegające ochronie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, ustalenie zasad wyznaczania miejsc postojowych,
- walory ekonomiczne przestrzeni: racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych, określenie optymalnych wskaźników zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy,
- prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w stosunku do terenów ogólnodostępnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, projektowanie parametrów dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
- w projekcie planu przeznaczono tereny ogólnodostępne w postaci komunikacji: projektowane poszerzenie istniejącej drogi gminnej (teren publiczny), oraz droga wewnętrzna i pieszo-jezdna,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zasady ich realizacji,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Urzędu Gminy w Człuchowie, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej, możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji

- o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej i planowanej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Człuchów zważył interes publiczny i interesy prywatne.
- Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu miejscowego w został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11.10.2022 r. do 10.11.2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do projektu planu tj. do dnia 25.11.2022 r. wniesiono następujące uwagi.....
3. Ustalając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
- projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący w sąsiedztwie obszaru objętego planem system komunikacyjny uzupełniając go projektowaną drogą wewnętrzną i drogą pieszo-jezdną, oraz poszerzeniem drogi gminnej związanym z wymogami planowanej funkcji,
 - tereny, dla których został sporządzony projekt planu miejscowego są terenami rolnymi, niezabudowanymi i stanowiąc będą uzupełnienie realizowanej w sąsiedztwie struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów.
- Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Człuchów oraz aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Człuchów przyjęta uchwałą Nr XLI/376/18 Rady Gminy Człuchów z dnia 5 października 2018 r. nie wykazała niezgodności wynikających z analizy uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Człuchów”, uchwalonego uchwałą Nr XXX.351.2021 Rady Gminy Człuchów z dnia 28 maja 2021 r.
- III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.
- Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu sporządzona na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu obrębu geodezyjnego Rychnowy, gm. Człuchów wykazała, że bilans dochodów i wydatków gminy w przyjętej 5-letniej perspektywie czasowej będzie dodatni a gmina pozyska wyższe dochody związane ze wzrostem podatku od nieruchomości.