

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../2023 Rady Miejskiej w Czernsku z dnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r., poz. 977). Zgodnie z uchwałą nr XXXIII/383/21 Rady Miejskiej w Czernsku z dnia 25 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem, o powierzchni ok. 5 ha sporządzono projekt planu.

Przedmiotem planu jest część Gminy Czernsk o powierzchni około 5 ha, w rejonie ulicy Nadjeziornej w Ostrowitem. Celem opracowania jest zmiana określenia przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

Administracyjnie omawiany obszar leży w północno-wschodniej części wsi Ostrowite, w gminie Czernsk, w powiecie chojnickim, w południowej części województwa pomorskiego. Obszar znajduje się nad jeziorem Ostrowite. W granicach obszaru opracowania znajduje się urządzone pole namiotowe, plaża miejska, plac zabaw, wiaty turystyczne, przystań żeglarska, budynek usługowy – bar przy plaży (budynek jednokondygnacyjny), parking. Dojazd do terenu odbywa się ulicą Nadjeziorną (droga powiatowa).

W granicach obszaru niewielką część gruntów zajmuje las o pow. 0,0836 ha w części południowej. Pozostała roślinność to zieleń semileśna, niskie zadrzewienia, zakrzaczenia, roślinność przywodna w części południowej w postaci zarośli trzcinowych oraz wysokie drzewa za przystanią żeglarską. Wokół obszaru opracowania znajdują się lasy. Obszar objęty jest obowiązującym planem miejscowym. Cały obszar opracowania leży w granicach Tucholskiego Parku Krajobrazowego oraz w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie (PLB220009).

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenu, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym, zasady ochrony zabytków, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do poprawy stanu zagospodarowania poprzez uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, umożliwi również uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów o zmianę warunków zabudowy w terenach wyznaczonych w Studium, a co za tym idzie przeznaczenie terenu na funkcje zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Celem równie ważnym sporządzenia planu jest dostosowanie zasad zagospodarowania terenów do aktualnych przepisów z zakresu zagospodarowania przestrzennego jak i przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska. Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom lokalizowania zabudowy na działkach i urządzeń technicznych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:
 - a) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym na terenie gminy;
 - b) gromadzenia, magazynowania i zagospodarowania odpadów oraz odprowadzania ścieków wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - c) zakazu lokalizacji zakładów przemysłowych oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - e) obowiązku oczyszczenia wód opadowych lub roztopowych ujętych w systemy kanalizacyjne, pochodzących z powierzchni utwardzonych w przypadku przekroczenia dopuszczalnych określonych przepisami stężeń zanieczyszczeń,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez: ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, nie wprowadza się ustaleń w zakresie ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając przebiegi dróg, sieci i urządzeń infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym regulującymi działania w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod drogi;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miasta Czersk, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,
 - b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) 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;

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.
2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu Burmistrz Czerska rozważył interes publiczny i interesy prywatne, i ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie przewidzianym do składania wniosków określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, nie wpłynął żaden wniosek od osoby prywatnej. W związku z zawiadomieniem instytucji o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynęło 10 wniosków od instytucji. Zgłoszone wnioski zostały uwzględnione w zakresie zgodnym z ustawą „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 grudnia 2023 r. do 9 stycznia 2024 r. W trakcie wyłożenia w dniu 8.01.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. W terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi, tj. do dnia 24 stycznia 2024 r. wpłynęły ... uwagi od osób fizycznych i zostały uwzględnione.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:
 - 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny;
 - 2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wskazanie w zakresie przeznaczenia dopuszczonego dla terenów dróg publicznych m.in.: ścieżek rowerowych,
 - 3) projekt przewiduje uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czersk.

Obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czersk uchwalone uchwałą Nr LII/599/22 Rady Miejskiej w Czersku z dnia 20 grudnia 2022 r. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączny prognozowany bilans finansowy planu będzie dodatni po stronie wpływów. Największe przychody mogą wystąpić z tytułu podatków od nieruchomości, podatków gruntowych i od budynków, wzrostu wartości nieruchomości. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Opracowany projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia określone

w art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.