

UZASADNIENIE

do uchwały Nr .../.../2025 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo

*(fragmenty oznaczone kursywą mogą być ostatecznie zatwierdzone w momencie zakończenia procedury
i do tego czasu mogą ulegać zmianom)*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 - tekst jednolity),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity z późn. zm.), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 - tekst jednolity z późn. zm.),
- ustawa 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1112 - tekst jednolity z późn. zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, przystąpiono na podstawie uchwały Nr 0007.41.2023 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo. Na podstawie tej uchwały w dniu 13 października 2023 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego opracowaniem ma na celu uwzględnienie wniosków właścicieli o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, uchwalonego uchwałą nr Uchwała XLVIII/301/10 z dnia 8 listopada 2010 r. z późniejszymi zmianami oraz wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej czy produkcyjnej, zgodnie z przeznaczeniem wprowadzonym w 2023 r. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarne.

Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój na terenie miasta i gminy Czarne, chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe, zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów oraz pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych parametrów zabudowy.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązują obecnie ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem Nr XLVIII/301/10 z dnia 8 listopada 2010 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego nr 106 z 30.08.2011 r., poz. 2149);
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w mieście Czarne pomiędzy rzeką Czernicą i ul. Ogrodową, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem Nr 007.29.2017 z dnia 10 maja 2017 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 22.06.2017 r., poz. 2192)
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Czarnem Nr 007.36.2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z 1.08.2018 r., poz. 3118).

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, wynika z złożonych wniosków na ręce Wójty Burmistrza Czarnego oraz zgłaszanych postulatów przez właścicieli terenów i mieszkańców miejscowości.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Człuchowie. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów.

Po otrzymaniu opinii i uzgodnień, z ustaleniami planu miejscowego oraz prognozą oddziaływania na środowisko, można się zapoznać w trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 2026 r. do 2026 r. W dniu 2026 r. o godz. 16.00 odbyło się spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. W wyznaczonym terminie, złożono uwag do projektu planu miejscowego i do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarne”, uchwalonego Uchwałą Nr 0007.18.2023 Rady Miejskiej w Czarnem z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu opracowania oraz charakter terenów sąsiednich; W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo – usługowe czy usługowo-produkcyjne.

- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;
- 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęło 16 wniosków od osób fizycznych, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Pomorskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Miejskiej, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarne, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy. Docelowo można się spodziewać wpływów w postaci podatków;

2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W obecnej kadencji Rady Miejskiej w Czarnem nie przeprowadzono dotychczas oceny aktualności studium i planów miejscowych zgodnie z art. 32 ustawy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo został uchwalony w 2010 r., a następnie fragmentarycznie zmieniony w roku 2017 i 2018, a kompleksowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czarne została przyjęta w 2023 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu miasta Czarne i części obrębu geodezyjnego Nadziejewo, przed przedłożeniem go Radzie Miejskiej w Czarnem do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 – tekst jedn.).

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze miasta i gminy.