

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr 373/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 8 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych przy ul. Słonecznej, ul. Wiślanej oraz pomiędzy ul. Wojska Polskiego, ul. Chełmińską, ul. Ogrodową i ul. gen. Józefa Bema w Grucznie.

Procedura formalno-prawna sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona została zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było dokonanie zmian w dotychczasowym przeznaczeniu terenu wynikających ze złożonych wniosków. Plan uwzględnia występujące zapotrzebowanie, umożliwia kontynuację i elastyczne przekształcenie obecnej zabudowy, a także ułatwi spójne zagospodarowanie terenów.

Przedstawiony projekt planu zawiera ustalenia wynikające z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr 185/12 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 29 listopada 2012 r. zmienionego uchwałą Nr 310/18 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 1 marca 2018 r. . oraz uchwałą Nr 333/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 31 marca 2022r.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w niniejszym uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

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:

- a) dopuszczenie w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN na działce budowlanej budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku garażowego, realizowanych jako budynki wolnostojące,
- b) dopuszczenie w terenie 1MN-U na działce budowlanej budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego oraz jednego budynku garażowego, realizowanych jako budynki wolnostojące,
- c) dopuszczenie w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego realizacji pomieszczenia garażowego,
- d) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy,
- e) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, zgodnie z ustaleniami planu,
- f) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy,
- g) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- h) ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek w terenie 1MN na poziomie 800m²;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez

a) ustalenie w terenach 1MN i 2MN

- stosowania w ramach działki budowlanej jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
- realizacji budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
- stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni, z wykluczeniem stosowania barw intensywne i jaskrawe,

b) dopuszczenie w terenie 2MN stosowania materiałów wykończeniowych wyłącznie pochodzenia naturalnego takich jak: drewno, kamień, cegła;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- a) uwzględnienie położenia całego planu miejscowego w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - c) dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - d) ustalenie poziomu hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz realizacji usług uciążliwych i niepożądanych społecznie, przez które należy rozumieć w szczególności: blacharnie, stolarnie, składy węgla, magazynowanie złomu i obiekty związane z przechowywaniem zwłok, takie jak zakłady pogrzebowe,
 - f) nakaz zachowania zadrzewień śródpolnych oraz nadwodnych w terenie IWS;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) objęcie terenów 1MN-U, 1U, 3MN, 4MN, 1KDZ, 2KDZ, 1KR i 1KP strefą „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) ochronę budynku znajdującego się w terenie 1MN-U ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków (dom drewniany);
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, zasad rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej, zapewnienie miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych (pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez uwzględnienie w części dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów, a w części przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
- a) wzięto pod uwagę prognozowane wartości nieruchomości, co szczegółowo zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która jest częścią dokumentacji planistycznej,
 - b) przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości;
- 7) prawo własności poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie złożonych wniosków;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) określenie dostępu komunikacyjnego poszczególnych terenów;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie BIP Gminy Świecie oraz w miejscowej prasie i tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego w Świeciu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2010r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; ponadto na każdym etapie zainteresowane osoby miały możliwość wglądu do dokumentacji i uzyskiwania wyjaśnień od organu sporządzającego projekt planu i projektanta sporządzającego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem w terenie 1MN do czasu budowy sieci wodociągowej korzystania z własnych (indywidualnych) ujęć wody.
2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz Świecia wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
 3. W przypadku nowej zabudowy Burmistrz uwzględnił wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - 1) uwzględnienie dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego i jego rozbudowa w niezbędnym minimalnym zakresie);
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej przy istniejącej drodze jako uzupełnienie osiedla domów jednorodzinnych;

3) ułatwianie przemieszczania się pieszych i rowerzystów (wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego).

II. Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w nawiązaniu do uchwały nr 541/24 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 marca 2024 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świecie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W ustaleniach planu miejscowego uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez przyjęcie ilości miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (dla osób niepełnosprawnych) zgodnie z przepisami odrębnymi.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Ocenia się, że realizacja ustaleń planu ma wpływ na budżet gminy:

- 1) wpływy do budżetu z tytułu podatków lokalnych,
- 2) wpływy do budżetu z tytułu sprzedaży nieruchomości,
- 3) wydatki z tytułu budowy odcinka drogi gminnej i infrastruktury technicznej.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona została dalsza procedura planistyczna w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. 1094 z późn. zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lutego 2024r. do 8 marca 2024r. Stosowne ogłoszenie ukazało się w prasie, a obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz na

stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczono dyskusję publiczną na dzień 16 lutego 2024 r. oraz termin składania uwag do 25 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym nie było potrzeby ich rozpatrywania.

Mając na uwadze przeprowadzoną procedurę planistyczną oraz przygotowanie uchwały zgodnie z celem planu miejscowego, to podjęcie uchwały jest w pełni uzasadnione.