

Załącznik nr 2
do uchwały nr/24
Rady Miejskiej w Świeciu
z dnia czerwca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU

o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwag	Rozstrzygnięcie Burmistrza Świecia w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świeciu wraz z uzasadnieniem	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	26.04. 2024 r.	Zmiana zapisów w ustaleniach dla terenu 1MW-U, 1MW dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dotyczących zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisk o rozszerzenie katalogu wyjątków o zabudowę mieszkaniową, zabudowę usługową	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także zabudowa usługowa inna niż centra handlowe, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha. Stosownie do § 1 ust. 2 pkt 2 ww. rozporządzenia przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia. Za powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia należy uznać taką powierzchnię, która ulega zmianie w związku z realizacją przedsięwzięcia czyli m.in. powierzchnię

				<p>parkingów, dróg dojazdowych, chodników, placów budowy, placów składowych, podjazdów, ramp, inne powierzchnie utwardzone czy płyty roślinności, które zostaną usunięte, a teren urządzony zgodnie z wolą inwestora (np. usunięcie zakrzewień, zadrzewień czy zbiorowisk murawowych lub łąkowych, niwelacja terenu poprzez zasypanie zbiorników wodnych, drenaż terenów podmokłych lub zabagnionych).</p> <p>Należy zauważyć, że powierzchnia terenu w jednostce 1MW wynosi około 4,01 ha, natomiast terenu w jednostce 1MW-U wynosi około 1,60 ha. Tym samym powierzchnia terenu w jednostce 1MW-U nie osiąga progu wskazanego w rozporządzeniu (4 ha). Jakkolwiek powierzchnia terenu w jednostce 1MW jest większa niż 4 ha, to i tak przepisy ww. rozporządzenia nie będą miały zastosowania, bowiem nie wydaje się, aby cały teren mógł podlegać przekształceniu.</p> <p>Ponadto w rozpatrywanym przypadku istotny jest fakt, że za „powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia nie należy uznawać terenów, które już wcześniej zostały przekształcone i posiadają cechy zabudowy (tereny przemysłowe, tereny z zabudową przeznaczoną do rozbiórki itp.)”¹.</p> <p>¹ <i>Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska, Zbiór interpretacji dotyczących rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z lat 2010 – 2014, str. 10</i></p>	
		Zmiana zapisów dotyczących geometrii dachów dla wszystkich terenów poprzez dodanie sformułowania „stropodachy i dachy płaskie”	uwaga nieuwzględniona	uwaga nieuwzględniona	<p>W projekcie planu miejscowego dla każdego terenu określono następującą geometrię dachu: „dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°”. Brak jest ograniczeń co do typu dachu, jedynie odniesienie do maksymalnego kąta nachylenia, co oznacza, że budowa dachów płaskich (także pogrążonych) i stropodachów nie jest wykluczona. Ponadto stropodach użytkowy nie jest dachem i stanowi taras, przez co ustalenia dotyczące geometrii dachów w takim przypadku nie mają zastosowania.</p> <p>Należy również zauważyć, że kąt nachylenia i układ połaci dachowych to dwa różne pojęcia, niezależne od siebie, co potwierdza przepis § 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).</p> <p>Niemniej jednak i w tym przepisie nie zawarto definicji rzeczonych pojęć. Niekwestionowaną zasadą jest, że jeśli ustawodawca nie formułuje legalnych definicji pojęć stosowanych w tekstach prawnych, to należy im przypisać znaczenie przyjęte</p>

				<p>w języku potocznym.</p> <p>I tak dachem nazywamy „(...) przekrycie płaskie lub krzywiznowe zabezpieczające budynek przed wpływami atmosferycznymi. Poza rolą użytkową dach stanowi element o dużym znaczeniu architektonicznym, a kształt dachu jest często związany z tradycją budownictwa regionalnego lub z okresem historycznym.</p> <p>Pochyle płaszczyzny dachu stanowiące jego powierzchnie nazywamy połaciami, przecięcie połaci w poziomie nazywa się kalenicą, a dolna krawędź połaci nad ścianami zewnętrznymi - okapem. Przecięcie sąsiednich połaci może być wypukłe i wówczas nawa się narożem, albo też wklęsłe i zwie się koszem. Pionowa ściana o kształcie trójkąta zamykająca dach nazywa się szczytem, a jeżeli nie sięga na całą wysokość dachu nosi nazwę półszczytu.</p> <p>Forma dachu jest uzależniona od liczby i wzajemnego ukształtowania połaci. Nachylenie połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej zależy od materiału, którym został pokryty dach”².</p> <p>Ponadto „(...) powierzchnie ograniczone liniami załamań dachu nazywamy połaciami dachowymi. Linie załamań, które są liniami przecięcia się połaci dachowych względnie ich zakończenia, noszą nazwy: kalenica – górna krawędź połaci dachowej, okap – dolne krawędzie połaci dachowych, naroże – przecięcie dwóch połaci tworzące kąt wypukły, kosz – przecięcie dwóch połaci tworzące kąt wklęsły, krawędź szczytowa – ograniczenie połaci od strony sąsiada lub muru ogniowego”. Należy również zauważyć, że „(...) budynki wąskie przekrywa się dachami jednospadkowymi tzw. pulpitowymi, które mają okap tylko przy frontowej ścianie budynku. Budynki szerokie przeważnie mają dachy dwuspadkowe z okapem przy ścianie frontowej i tylnej, ograniczone z boków ścianami szczytowymi. Często stosowane są też dachy czterospadkowe z okapem wokół budynku”. Nie bez znaczenia jest również fakt, że „(...) kąt nachylenia płaszczyzn nazywamy spadkiem dachu i określamy albo stosunkiem wysokości trójkąta do jego podstawy albo wielkością kąta przyległego do podstawy”³.</p> <p>Mając powyższe na uwadze kąt nachylenia (spadek) połaci nie ma żadnego wpływu na rodzaj geometrii dachu (połaci). Sama wielkość kąta pochylenia połaci dachowej ma jedynie wpływ na to, czy mamy do czynienia z dachem płaskim lub dachem stromym, natomiast nie ma żadnego wpływu na układ połaci dachowych (zarówno dach płaski jak i stromy może być dachem jedno, dwu lub wielospadkowym).</p>
--	--	--	--	---

					<p>² Krzysztof Tauszyński: <i>Budownictwo ogólne. Podręcznik dla trzyletniego technikum budowlanego, Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne 1977, Wydanie II popr., str. 221, 222.</i></p> <p>³ Władysław Lenkiewicz: <i>Budownictwo ogólne. Cz. 2. WSiP 1974. Wydanie VII popr., str. 96-100.</i></p>
		<p>Zmiana zapisów określających liczbę miejsc postojowych dla zabudowy usługowej w odniesieniu do powierzchni użytkowej poprzez rozszerzenie katalogu wyłączeń o techniczne, gospodarcze, komunikacji ogólnej i innych niezwiązanych bezpośrednio z realizacją funkcji usługowej</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zgodnie z § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Ponadto przepis § 18 ust. 2 ww. rozporządzenia stanowi, że liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne.</p> <p>Zgodnie z § 4 pkt 7 Rozporządzenia 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) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawierają m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych. Rozporządzenie wprost wskazuje, że określając minimalną liczbę miejsc do parkowania należy odnieść się do powierzchni obiektów.</p> <p>W projekcie planu miejscowego wyłączamy z powierzchni obiektu usługowego pomieszczenia socjalne i składowe (w tym magazynowe). Pomieszczenia socjalne w obiekcie usługowym to miejsca przeznaczone do odpoczynku, spożycia posiłków, wykonywania podstawowych czynności higienicznych oraz umożliwiające pracownikom komfortowe korzystaniem z przerw w pracy, są to pomieszczenia m.in. kuchnie, jadalnie, łazienki, szatnie. Natomiast pomieszczenia składowe w obiekcie usługowym to przestrzenie przeznaczone do przechowywania (w tym magazynowania) różnego rodzaju materiałów, narzędzi, sprzętu lub produktów, które są wykonywane w ramach świadczonych usług.</p> <p>Coraz częściej z niepokojem obserwujemy sytuacje, gdzie inwestorzy do granic możliwości wykorzystują swoją działkę dla wznoszenia zabudowy kubaturowej zapominając o infrastrukturze towarzyszącej, która stanowi obsługę i gwarancję</p>

				<p>prawidłowego jej funkcjonowania. Jednym z przysłowiowych hamulców stanowiących pewne ograniczenie takiego postępowania jest wskaźnik zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w granicach własnej działki budowlanej.</p> <p>Ponadto nie wyobrażamy sobie, aby przy takim postępie rozwoju ruchu komunikacyjnego, dany obiekt, którego będzie obsługiwać znikoma ilość miejsc postojowych, mógł prawidłowo funkcjonować i dawać szansę do dalszego rozwoju. Z kolei w przypadku zabezpieczenia w granicach własnej działki budowlanej zbyt małej ilości miejsc postojowych spotykamy się z zjawiskiem parkowania w pasach drogowych co powoduje wzrost niebezpieczeństwa dla uczestników ruchu drogowego i to zarówno tych zmotoryzowanych, jak i pieszych.</p> <p>Przykładamy szczególną troskę o to, aby ustalać takie przepisy prawa miejscowego, które będą umożliwiały potencjalne możliwości wykorzystania przestrzeni, w której działania będą ekologicznie dopuszczalne, społecznie pożądane i ekonomicznie uzasadnione. Ponadto treść dokumentów planistycznych musi być zgodna nie tylko z zasadą zrównoważonego rozwoju, lecz także z przepisami art. 1 ust. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).</p> <p>Tym samym obowiązuje zasada, aby dla projektowanej zabudowy zapewnić w pełni odpowiednią ilość miejsc postojowych.</p> <p>Uchwalając plan miejscowy staramy się uwzględnić potrzeby społeczności lokalnej oraz stworzenie warunków sprzyjających rozwojowi gospodarstwu.</p> <p>Wyłączając ww. pomieszczenia z powierzchni obiektu usługowego umożliwiono inwestorowi na określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania do powierzchni wykorzystywanej na potrzeby wykonywanych usług, co jest bardziej miarodajnym odzwierciedleniem faktycznego zapotrzebowania na miejsca postojowych. Dodatkowo w planie widnieje zapis, że do miejsc do parkowania zalicza się również miejsce w garażu lub hali garażowej.</p>	
		<p>Zmiana zapisów dotyczących odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na następujące „- dachów do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki lub zagospodarować na własnym</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>W ustaleniach planu miejscowego widnieje zapis dotyczący odprowadzania wód opadowych i roztopowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z dachów – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi, - z powierzchni parkingów utwardzonych (szczelnych) – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

		<p><i>terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi”,</i> <i>„- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzeniem wód opadowych na teren działki, zgodnie z przepisami odrębnymi”</i></p>			<p>– dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych o nawierzchni ażurowej z odprowadzaniem wód opadowych na teren działki (do gruntu), zgodnie z przepisami odrębnymi.</p> <p>Powyższe zapisy nie ograniczają w żaden sposób wykorzystania oraz sposobu gromadzenia wód opadowych, zapisy nie wykluczają bowiem odprowadzania wód opadowych na teren zieleni (w sposób bezpośredni lub pośredni) lub do otwartych naziemnych czy podziemnych zbiorników retencyjnych.</p>
		<p>Zmiana zapisu dla terenu 1MW-U dotyczącego miejsca/sposobu realizacji usług w budynku mieszkalnym: <i>„- w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku”</i> na następujący: <i>„- w obrębie pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego, a także podziemia tego budynku pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku lub z komunikacji ogólnej niezależnej od części mieszkalnej”</i></p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Przepisy prawa nie zawierają definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jednak definicję tę można wyprowadzić z budynku mieszkalnego jednorodzinnego.</p> <p>Zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) przez budynek mieszkalny jednorodzinny rozumieć należy budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>Jeśli zatem budynek nie spełnia ww. warunków w ten sposób, że posiada więcej niż dwa lokale mieszkalne to należy go uznać za budynek mieszkalny wielorodzinny.</p> <p>Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).</p> <p>Zgodnie z obraną polityką przestrzenną w gminie Świecie łączenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudową usługową w ramach jednego budynku jest możliwe tylko i wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla usług osobnego wejścia z zewnątrz budynku. Taki podział powoduje zachowanie celowości definicji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.</p> <p>W przypadku zamiaru lokalizacji usług w ramach pierwszej i drugiej kondygnacji należałoby wybudować odrębny budynek usługowy, co zresztą trafnie przedstawiła nam przekazana koncepcja zagospodarowania terenu.</p>
		<p>Zmiana zapisu dla terenu 1MW-U dotyczącego parametrów i wskaźników dla</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza</p>

	<p>budynków usługowych poprzez zwiększenie wysokości zabudowy do 15,0 m oraz określenie liczby kondygnacji nadziemnych do 4,0 lub rezygnacja z określania liczby kondygnacji</p>			<p>wymagania ładu przestrzennego (w tym urbanistyki i architektury), potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.</p> <p>Jesteśmy świadomi, że zabudowa mieszkaniowa bez zabudowy usługowej nie ma prawa nie tylko istnieć, lecz także prawidłowo się rozwijać.</p> <p>Planowane przeznaczenie terenu i przyjęte ustalenia umożliwiają występowanie zarówno funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej jak i usługowej w wyważonych proporcjach.</p> <p>Zgodnie z obraną polityką przestrzenną w gminie Świecie przeznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową dążymy do tego, aby zapewnić odpowiednią liczbę mieszkań dla społeczności przy jednoczesnym dostępie do lokalnych usług, jak np. sklepy czy restauracje. Priorytetem jest stworzenie odpowiednich warunków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługi mają być traktowane jako uzupełnienie zabudowy, aby zapewnić mieszkańcom wygodne życie, ale nie mają dominować na przestrzeni mieszkaniową.</p>
	<p>Zmiana zapisu dla terenów 1MN-U i 2MN-U dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odnoszącego się do dopuszczenia nowej zabudowy na następujący:</p> <p>„dopuszcza się budowę nowych budynków o funkcji usługowej oraz niskich budynków mieszkalnych z usługami w obrębie pierwszej oraz drugiej kondygnacji nadziemnej pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku lub z komunikacji ogólnej niezależnej od części mieszkalnej”</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Zapisy projektu planu miejscowego dopuszczają budowę nowych budynków usługowych, mieszkaniowych, jak również na budowę budynków mieszkalno-usługowych. Ustalenia dla jednostek 1MN-U i 2MN-U nie określają lokalizacji wejścia do budynku mieszkalno-usługowego, wejście może występować jako wspólne lub osobne.</p>
	<p>Zmiana zapisu dla terenu</p>	<p>uwaga</p>	<p>uwaga</p>	<p>Teren 1MN-U obejmuje istniejącą zabudowę, własność prywatna, do której</p>

		<p>IMN-U dotyczącego parametrów i wskaźników dla budynków usługowych poprzez zwiększenie wysokości zabudowy do 14,0 m oraz określenie liczby kondygnacji nadziemnych do 4,0 lub rezygnacja z określania liczby kondygnacji</p>	nieuwzględniona	nieuwzględniona	<p>wnioskodawca nie przedstawił stosownego tytułu prawnego. Ponadto nie wydaje się, aby w tym rejonie ul. Armii Krajowej zabudowa mogła stanowić jednolitą pierzeję.</p>
		<p>Zmiana przeznaczenia terenu oznaczonego w planie symbolem: 1KOP na następujący: „teren parkingu i obsługi komunikacji” oraz dopuścić możliwość realizacji dojazdu do innych terenów</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Teren 1KOP stanowi własność prywatną, do której wnioskodawca nie przedstawił stosownego tytułu prawnego. Aktualne przeznaczenie terenu jest na cel parkingu, zgodnie z uchwałą nr 59/15 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny zawarte między ulicami Wojska Polskiego, Wodną, Nadbrzeżną oraz teren "Starego Miasta" położony za rzeką Wdą w Świeciu (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. poz. 1597 z dnia 08 maja 2015 r.). Zatem przeznaczenie terenu ustalone w procedowanym planie jest jednoznaczne – teren parkingu. Z kolei regulacje dotyczące parkingów i garaży dla samochodów określone są w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Należy również zauważyć, że tereny przyległe są obecnie skomunikowane i nie wymagają w tym celu zarezerwowania terenu 1 KOP.</p>