

## UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały Nr 374/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 8 września 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu zmienionej Uchwałą Nr 407/22 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zawartego między ulicami Armii Krajowej, Cukrowników, Wodną i Wincentego Witosa w Świeciu.

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 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:**

W projekcie planu uwzględniono:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez:

- a) dopuszczenie w terenie 1U lokalizację usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) dopuszczenie w terenie 1MW-U lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku, a także w osobnym budynku,
- c) dopuszczenie w terenie 1MW lokalizację usług w parterze budynku mieszkalnego pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku,
- d) dopuszczenie w terenach 1MN-U i 2MN-U lokalizację usług w budynku mieszkalnym, a także w osobnym budynku,
- e) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy,
- f) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy,
- g) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania na funkcję określoną w planie, remontów, rozbiórek, wymiany i innych działań inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- h) dopuszczenie lokalizacji budynków przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
- i) dopuszczenie w terenie 1KOP wydzielenia parkingu oraz realizację zieleni ozdobnej;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez wykonanie nawierzchni parkingu z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu w terenie 1KOP;

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

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych w terenie 1U,
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem

garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, dróg o nawierzchni twardej, rurociągów wodociągowych, sieci kanalizacyjnych w terenach 1MW-U i 1MW,

- c) dla terenów 1MW-U i 1MW przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
- d) w terenach 1MN-U i 2MN-U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- e) w terenach 1MN-U i 2MN-U przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określony w przepisach o ochronie środowiska,
- f) zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieractwem, składowaniem, magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów,
- g) zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych społecznie, przez co należy rozumieć takie przedsięwzięcia jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, instalacje do spopielenia zwłok (krematoria), prosektoria;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** w planie miejscowym nie występuje potrzeba określenia;

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 ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni:

- 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**: ustalenia planu oraz sposób wyznaczania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;

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 Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świeciu oraz w miejscowej prasie i elektronicznej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**: w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Burmistrza Świecia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Burmistrz Świecia

wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

**15) wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: istniejąca sieć komunikacyjna usytuowana poza granicami planu uwzględnia odpowiednie kształtowanie ciągów komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego, jak i zbiorowego,
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: spełniono. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy posiadającej dostęp do zbiorowego transportu publicznego,
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej,
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełniania istniejącej zabudowy: obszar objęty planem miejscowym położony jest w istniejącej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ustalenia planu mają na celu rozwój zabudowy wykształconej jednostkami urbanistycznymi w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Niniejsza uchwała jest zgodna z wynikami analizy, 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 13 marca 2024 r. do 15 kwietnia 2024 r. Stosowne ogłoszenie ukazało się w prasie, a obwieszczenie na elektornicznej tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP Urzędu Miejskiego, wyznaczono dyskusję publiczną na dzień 4 kwietnia 2024 r. oraz termin składania uwag do 2 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona.

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