

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z wykonania uchwały nr 494/23 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sulnówku i Sulnowie przy drodze gminnej 031010C i drodze powiatowej 1259C.

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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. 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 poszerzenie Strefy Rozwoju Gospodarczego Vistula Park II w Sulnowie. Sporządzenie planu pozwoli na prawne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, co będzie korzystne zarówno dla właściciela nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości), jak i samorządu (powiększenie terenów inwestycyjnych). Zmiana przeznaczenia terenu o powierzchni ok 10 ha graniczącego ze Strefą Rozwoju Gospodarczego Vistula Park II w Sulnowie na teren produkcji lub usług przyczyni się do powiększenia oferty inwestycyjnej zarówno dla mieszkańców gminy Świecie, jak również dla osób z zewnątrz, które zamieszkają/zainwestują w gminie. Ustalenia planu miejscowego pozwolą także na określenie niezbędnych działań izolacyjnych w zakresie niwelacji potencjalnej środowiskowej uciążliwości obiektów produkcyjnych czy usługowych.

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 2022 r.

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 określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie równowagi między potrzebami społecznymi, gospodarczymi i ekologicznymi, czyli ochronę terenów zieleni w granicach Świeckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, uwzględnienie potrzeb gospodarczych (rozwój terenów produkcyjnych i usługowych w terenach P/U) i społecznych (tworzenie warunków do zwiększania ilości miejsc pracy w terenach P/U),

3) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

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

- a) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi
- c) nakaz podłączenia się do wodociągu komunalnego, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych dla celów technologicznych
- c) nakaz odprowadzania ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem możliwości gromadzenia ścieków technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) na terenach 2P-U i 1KDD znajdują się stanowiska archeologiczne objęte strefą „W” ochrony archeologicznej i wpisane do ewidencji zabytków,

b) w przypadku działalności inwestycyjnej związanej z pracami ziemnymi w strefie „W” ochrony archeologicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) 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 z późn. zm.) 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;

7) 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,

b) przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości i w maksymalnym zakresie, poza obszarami przeznaczonymi pod komunikację, ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Gminę Świecie z tytułu uchwalenia planu;

8) prawo własności ustalenia planu oraz sposób wyznaczania terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności, teren objęty planem jest własnością Gminy Świecie, Skarbu Państwa, osób fizycznych, powiatów i związków powiatów oraz spółek prawa handlowego.

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji;

10) potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) możliwość realizacji inwestycji celu publicznego,

b) określenie dostępu komunikacyjnego poszczególnych terenów;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umieszczenie niezbędnych informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świeciu, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Świeciu, w miejscowej prasie i elektronicznej tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Świeciu;

13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury planistycznej zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. 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 (Dz. U. z 2024 r. 1112); 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;

14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej gminnej sieci wodociągowej;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie części obszaru pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: istniejąca oraz projektowana sieć komunikacyjna 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: zabudowie mieszkaniowej zapewniono obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej,

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących oraz projektowanych dróg,

- 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 drogi publicznej i infrastruktury technicznej;
- 4) wydatki z tytułu wykupu nieruchomości.

Po przygotowaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przeprowadzona zostanie dalsza procedura

planistyczna w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony w trybie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaopiniowany zgodnie z art. 54 ust. 1, art. 57 ust. 1 pkt 2, art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.