

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....2024  
Rady Miejskiej w Świeciu  
z dnia .....2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Świeciu  
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy rzece Wdzie  
w rejonie ulic Krótkiej, Wojska Polskiego i Fabrycznej w Świeciu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy rzece Wdzie w rejonie ulic Krótkiej, Wojska Polskiego i Fabrycznej w Świeciu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świeciu, ul. Wojska Polskiego 124, 86 – 100 Świecie, pokój nr 7 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Świeciu: <http://bip.swiecie.eu>, w zakładce „Władze gminy”, „Zagospodarowanie przestrzenne”, a następnie „Wyłożenie projektów aktów planowania przestrzennego do publicznego wglądu”.

Ponadto dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 lipca 2024 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Świeciu, sala nr 20 o godzinie 12.00.

Uwagi można było składać do 16 sierpnia 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie
1.	12.08. 2024 r.	Dopuszczenie chodnika, ścieżki, przejścia przez rzekę o szerokości do 2 m (§ 11 pkt 1 lit. b tiret drugie projektu planu)	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Koryto rzeki to najniższa część <u>doliny rzeki</u> , która znajduje się w obrębie jej dna i przez którą okresowo lub ciągle płynie woda dokonując zmian w kształcie powierzchni. Tym samym koryto rzeki może, ale nie musi być w całości wypełnione wodą, co powoduje, że występuje możliwość jego zagospodarowania i urządzenia np. chodnikiem czy ścieżką zwłaszcza jeśli miałyby zostać zaprojektowane i wybudowane przejście przez rzekę. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi jedynie pewną alternatywę możliwości zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zaś projektowana inwestycja musi czynić zadość jego ustaleniom. Na tym etapie nie tylko nieuzasadnionym lecz także i niemożliwym byłoby szczegółowe określenie lokalizacji projektowanych obiektów budowlanych, bowiem dopiero biorąc pod uwagę warunki geotechniczne, rzeźbę terenu, bezpieczeństwo powodziowe oraz uzgodnienia i opinie wymagane przepisami odrębnymi można opracować projekt, który będzie umożliwiał takie wykorzystanie przestrzeni, w której działania będą ekologicznie dopuszczalne, społecznie pożądane i ekonomicznie uzasadnione. Jednym z ustaleń planu jest nakaz realizacji inwestycji w sposób nie utrudniający zarządzania ryzykiem powodziowym (§ 11 pkt 8 lit. c), a projekt planu został uzgodniony z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

2.	12.08. 2024 r.	Dopuszczenie tarasów do budowy w terenie oznaczonym symbolem 4U (ZZ) (§ 11 pkt 1 lit. b tiret trzecie projektu planu)	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) papierowej - w 3 egzemplarzach albo</li> <li>b) elektronicznej</li> </ol> <p>- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.</p> <p>Ponadto przepis art. 35 ust. 1 cyt. ustawy stanowi, że przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,</li> <li>b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy 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,</li> <li>c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;</li> </ol> </li> <li>2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;</li> <li>3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,</li> </ol> <p>3a) dołączenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,</li> <li>b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;</li> </ol> <p>4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych na podstawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) kopii dokumentów, o których mowa w art. 34 ust. 3d pkt 1 - w przypadku uprawnień niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,</li> <li>b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku uprawnień wpisanych do tego rejestru;</li> </ol> <p>4a) przynależność projektanta i projektanta sprawdzającego do właściwej izby samorządu zawodowego na podstawie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 - w przypadku osób niewpisanych do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,</li> <li>b) danych w centralnym rejestrze osób posiadających uprawnienia budowlane - w przypadku osób wpisanych do tego rejestru.</li> </ol> <p>Aby dana inwestycja mogła powstać, to każdy z w/w warunków musi zostać zachowany i spełniony. To, że obecnie Inwestorowi zostało w części uchylone pozwolenie wodno – prawne w zakresie budowy tarasu nie powoduje tego, aby nie mógł on ponownie się o nie ubiegać.</p>
----	-------------------	---	--------------------------	--------------------------	---

					<p>Należy bowiem zauważyć, że zdaniem właściwego organu wydającego decyzję „(...) <b>Wnioskodawcy powinni tak zaprojektować taras, aby jego wykonanie nie utrudniało pracy jazu ulgi na stopniu wodnym w Przechowie. Warunki wykonania tarasu powinny być uzgodnione z GPEC ENERGIA Sp. z o.o.</b>”</p> <p>Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie m.in. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku. W projekcie planu są zawarte ograniczenia związane z występowaniem części terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią co powoduje, że szczegółowe rozwiązania projektowe muszą zostać uzgodnione z właściwym organem.</p> <p>Reasumując plan miejscowy będzie dopuszczał nową zabudowę, natomiast projekt budowlany i uzgodnienia określać będą sposób jej realizacji.</p>
3.	12.08. 2024 r.	Zmiana obszaru terenu 7WS(ZZ)	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>W terenie 6IT-EW(ZZ) znajduje się obiekt elektrowni wodnej. Podwodne elementy elektrowni wodnej znajdują się w terenach 4U(ZZ), 6IT-EW(ZZ) i 7WS(ZZ).</p> <p>Stosownie do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– § 8 pkt 2 lit. a) projektu planu w terenie 4 UZ(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zwłaszcza obiekty i urządzenia elektrowni wodnej,</li> <li>– § 10 pkt 2 lit. a) projektu planu w terenie 6IT-EW(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zwłaszcza obiekty i urządzenia elektrowni wodnej,</li> <li>– § 10 pkt 2 lit. b) projektu planu w terenie 6IT-EW(ZZ) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania i obsługi elektrowni wodnej,</li> <li>– § 11 pkt 2 projektu planu w terenie 7 WS(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy - urządzenia elektrowni wodnej.</li> </ul> <p>Tym samym nie ma potrzeby zmieniania granic terenu.</p>

4.	12.08. 2024 r.	Zabezpieczenie swobodnej komunikacji samochodów technicznych osobowych oraz ciężarowych, w tym dźwigów, straży pożarnej, służb ratunkowych itp. na potrzeby elektrowni wodnej w terenie 6IT-EW(ZZ) poprzez wyznaczenie drogi dojazdowej o szerokości minimum 4 m wzdłuż granicy terenu 3U(ZZ) i 4U(ZZ) a także umożliwienie manewrowania takich pojazdów na granicy obszarów 3 U(ZZ) oraz 6IT-EW(ZZ) poprzez pozostawienie placu manewrowego o promieniu nie mniejszym niż 10 m	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Głównym celem rozwoju gminy Świecie jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców. Cel ten realizowany jest przede wszystkim poprzez rozwój społeczny, lecz także przez tworzenie warunków sprzyjających powstawaniu nowych miejsc pracy oraz zapewnienie równowagi pomiędzy procesami społeczno – gospodarczymi, a walorami środowiska przyrodniczego i kulturowego.</p> <p>Inwestor zwrócił się z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy rzece Wdzie w rejonie ulicy Krótkiej, Wojska Polskiego i Fabrycznej w Świeciu. Głównym obiektem, który położony jest na rzeczonym terenie i wokół którego przewiduje się realizację projektowanej inwestycji jest zabytkowy młyn.</p> <p>Aby umożliwić realizację planowanej inwestycji, mającej wpływ na poprawę walorów architektonicznych i krajobrazowych w tej ważnej części miasta, niezbędnym okazuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Istotny jest również fakt, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wypełni nie tylko pokładający charakter funkcjonalny obszaru nim objętego, lecz także stanowić będzie ważne ogniwo dla rozwoju nowego rodzaju usług i powstawania nowych miejsc pracy przez rewitalizację zabudowy znajdującej się na tym terenie. Zatem głównym celem planu jest zmiana zagospodarowania byłego młyna i jego najbliższego sąsiedztwa, stanowiącego własnością prywatną.</p> <p>Nie można uwzględnić uwagi, której realizacja znacznie ingerowałaby w prawo własności i mogłoby narazić gminę na odszkodowanie za utratę wartości terenu.</p> <p>Teren elektrowni wodnej nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w związku z czym najprawdopodobniej ma taki dostęp w formie służebności przechodu i przejazdu. Jednakże służebność powinna w jak najmniejszym stopniu być uciążliwa dla właściciela terenu, przez który ma być realizowana.</p> <p>Dopiero na etapie realizacji planu taki dostęp powinien być na nowo uregulowany między właścicielem elektrowni wodnej i działek w terenie 3U(ZZ) i 4 U(ZZ). Zgodnie bowiem z zasadami modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określonymi w § 10 pkt 11 lit. a) projektu planu dla terenu 6IT-EW(ZZ) dostępność komunikacyjną ustalono z ulicy Wojska Polskiego oznaczonej symbolem 1KDG(ZZ) przez teren oznaczony symbolem 3U(ZZ).</p> <p>Ponadto istniejący obiekt elektrowni wodnej musiał mieć zagwarantowany sposób dostępu do drogi publicznej, w przeciwnym razie dla jego realizacji nie zostałaby wydana decyzja o pozwoleniu na budowę.</p>
5.	12.08. 2024 r.	Zmiana symbolu terenu 6IT-EW(ZZ) oraz przeznaczenia terenu	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Symbole terenów w projekcie planu miejscowego zostały przyjęte z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), które obowiązywało w czasie jego sporządzenia.</p> <p>Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021r. poz. 2404), do projektów planów miejscowych sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu miejscowego podjętej przed dniem 24 grudnia 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe. Co istotne uchwała intencyjna w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu została przyjęta przez Radę Miejską w Świeciu dnia 30 marca 2017 r. tj. w czasie obowiązywania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).</p> <p>W rzeczonym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., wśród oznaczeń literowych dotyczących przeznaczenia terenów, nie było oznaczenia terenów odnawialnych źródeł energii.</p> <p>W przedmiotowym planie przyjęto symbol IT-EW oznaczający infrastrukturę techniczną – elektrownię wodną. Symbol E oznacza elektroenergetykę.</p>

6.	12.08. 2024 r.	Zmiana w zakresie wysokości zabudowy w terenie 6IT-EW	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	<p>Stosownie do § 6 rozporządzenia 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. – dalej jako r.m.i.w.t.). wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>W projekcie planu wysokość zabudowy została określona maksymalnie do 3,0 m. Wysokość ta została ustalona w poszanowaniu występowania sąsiedniej zabudowy i przewidywanego jej przeznaczenia.</p> <p>Otóż stosownie do § 13 r.m.i.w.t. odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,</li> <li>b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,</li> </ol> </li> <li>2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.</li> </ol> <p>Istota tzw. „władztwa planistycznego gminy” została przydzielona na mocy art. 3 ust. 1 ustaw dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 t. j. – dalej jako u.p.z.p.) zgodnie z którym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, należy do zadań własnych gminy.</p> <p>Tym samym gminie przysługuje władztwo planistyczne na jej terenie, które co do zasady materializuje się poprzez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy zauważyć, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi jedynie pewną alternatywę możliwości zmiany sposobu zagospodarowania terenu, bowiem do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.</p> <p>Zatem w przypadku, gdy nieruchomość była wykorzystywana na cele inne niż ta określona w planie miejscowym przed jego wejściem w życie, to gdy stanie się on obowiązujący dalej można realizować działania w niezmiennym zakresie. Tym samym plan miejscowy nie wprowadza dla właścicieli nieruchomości ograniczeń w istniejącym już zagospodarowaniu pod warunkiem, że została wzniesiona legalnie.</p> <p>W literaturze, akceptowanej w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, że istniejąca zabudowa powinna być zgodna z porządkiem prawnym, tj. nie można za nią uznać na przykład samowoli budowlanej (Z. Niewiadomski red., Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2011, s. 515).</p> <p>Co istotne, to wykonując swoje ustawowe zadania organ nie może jednak abstrahować od ogólnego porządku prawnego. Znaczenie ma bowiem to, czy zabudowę zrealizowano z zachowaniem warunków określonych w prawie budowlanym, a nie to czy może być ona w przyszłości zalegalizowana.</p> <p>Ponadto dopiero w przypadku zdecydowania się na zmianę sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego to należy zauważyć, że taka uchwała stanowi przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne do osiągnięcia zamierzonych celów nakazy, zakazy i warunki.</p> <p>Jak już wskazano powyżej głównym celem planu była zmiana zagospodarowania byłego młyna i jego najbliższego sąsiedztwa. Przy okazji planem objęto również działającą na rzece Wdzie elektrownię wodną. Ustalone parametry i wskaźniki umożliwią dalsze funkcjonowanie elektrowni.</p>
----	-------------------	---	--------------------------	--------------------------	---

7.	12.08. 2024 r.	Zmiana obszaru terenu 6IT-EW(ZZ)	Uwaga nieuwzględniona	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Granice obszaru 6IT-EW(ZZ) zostały ustalone na podstawie zabudowy znajdującej się na gruncie. Podwodne elementy elektrowni wodnej znajdują się w terenach 4U(ZZ), 6IT-EW(ZZ) i 7WS(ZZ). Stosownie do:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- § 8 pkt 2 lit. a) projektu planu w terenie 4 UZ(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zwłaszcza obiekty i urządzenia elektrowni wodnej,</li> <li>- § 10 pkt 2 lit. a) projektu planu w terenie 6IT-EW(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zwłaszcza obiekty i urządzenia elektrowni wodnej,</li> <li>- § 10 pkt 2 lit. b) projektu planu w terenie 6IT-EW(ZZ) dopuszcza się wszelkie obiekty i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania i obsługi elektrowni wodnej,</li> <li>- § 11 pkt 2 projektu planu w terenie 7 WS(ZZ) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy - urządzenia elektrowni wodnej.</li> </ul> <p>Tym samym nie ma potrzeby zmieniania granic terenu.</p>
----	-------------------	-------------------------------------	--------------------------	---