

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 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 prawne przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych, co będzie korzystne zarówno dla właściciela nieruchomości (możliwość zainwestowania, dzierżawy bądź zbycia nieruchomości), jak i samorządu (powiększenie terenów inwestycyjnych).

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;
- 1a) 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),
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) 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) 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,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez objęcie strefą „W” ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków;
- 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 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:
 - a) poprzez uwzględnienie w części dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania terenów, a w części przeznaczenie pod produkcję lub usługi, a także pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
 - b) przyjęto rozwiązanie planistyczne nie powodujące spadku wartości nieruchomości i w maksymalnym zakresie, poza obszarami przeznaczonymi pod komunikację i parking, ewentualnej wypłaty odszkodowania przez Gminę Świecie z tytułu uchwalenia planu;
 - 7) prawo własności poprzez wyznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową terenów rolniczych bez zabudowy w oddaleniu od siedzib ludzkich;
 - 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 Urzędu Miejskiego w Świeciu oraz w miejscowej prasie i tablicach ogłoszeniowych Urzędu Miejskiego w Świeciu, a także przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym spotkanie z mieszkańcami zainteresowanymi projektem planu miejscowego oraz dyżur projektanta planu;
 - 12) 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; 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;
 - 14) 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
 - 15) 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 sytuowania nowej zabudowy Burmistrz uwzględnił wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze, 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 produkcyjno-usługowej przy planowanej drodze jako powiększenie strefy rozwoju gospodarczego;
 - 3) ułatwianie przemieszczania się pieszych i rowerzystów (wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego);
 - 4) wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej poza terenami objętymi ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

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 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 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.

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 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.

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 poddany procedurze konsultacji społecznych, w tym został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września 2024 r. do 11 października 2024 r. Stosowne ogłoszenie ukazało się w prasie, na elektronicznej tablicy w Urzędzie Miejskim w Świeciu, na tablicach ogłoszeń w sołectwach Sulnowo i Sulnówko oraz na stronie internetowej Urzędu

Miejskiego w Świeciu, wyznaczono spotkanie otwarte na dzień 19 września 2024 r., dyżur projektanta na dzień 25 września 2024 r. oraz termin składania uwag od 10 września 2024 r. do 11 października 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza.

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