

**UZASADNIENIE DO:
UCHWAŁY Nr XXXV/226/2018
RADY GMINY ŚWIERZNO
z dnia 12 kwietnia 2018 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.**

Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/282/2014 Rady Gminy Świerzno z dnia 19 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina, a także po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno, przyjętego uchwałą Nr XXIV/168/2017 Rady Gminy Świerzno z dnia 30 marca 2017 r., za zasadne przyjmuje się uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.

Informuje się, że przedmiotem niniejszego planu jest ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zieleni publiczną urządzoną, tereny zielone, komunikację i infrastrukturę techniczną, a także określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz dostosowanie ustaleń planu do kierunków obecnie obowiązującego studium.

Przedmiotowy plan jest dla rozwoju gminy rzeczą dość ważną z uwagi na możliwość wskazania nowych terenów rozwojowych gminy Świerzno. Dlatego też, zasadnym wydaje się przyjęcie niniejszej uchwały.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5, § 6, §8, § 14 i § 15 Uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny, w wyniku realizacji ustaleń planu niewielkim przekształceniom ulegnie istniejący krajobraz. Przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina powstanie nowe osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym zabudową usługową.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie terenu nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości, a realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie w sposób negatywny, w tym znaczący, na dotychczasowy krajobraz, tego obszaru miejscowości.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na wprowadzeniu nowej zabudowy w istniejący krajobraz przy zachowaniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

- 2) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6 i § 17 uchwały.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru położonego w obrębie Jatki i reguluje w sposób ogólny warunki zagospodarowania terenu, również te wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

Projekt mpzp opracowany został pod określone cele związane z rozwojem funkcji mieszkaniowej na terenie gminy Świerżno, na zasadach zgodnych ze zrównoważonym rozwojem.

W związku z powyższym na skutek realizacji zamierzeń planistycznych powstaną tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogami.

Bez zmian pozostaną jednak biotopy z występującą roślinnością (najbogatszą na badanym obszarze) i kępy drzew, na których nie powstaną żadne obiekty budowlane. Stanowiska siedlisk przyrodniczych i roślin chronionych zostaną zachowane w stanie nienaruszonym.

W wyniku realizacji projektu mpzp w niewielkim stopniu przeobrażeniom podlegać będą następujące sfery: powierzchnia terenu i gleby.

Nie dojdzie do ingerencji w siedliska chronione zwierząt i roślin, które występują poza badanym obszarem.

Nadmienia się również, że teren objęty granicami sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zawiera żadnych form ochrony przyrody, w tym obszarów Natura 2000.

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne klasy bonitacyjnej RIIB o powierzchni 0,4597 ha wymagające zgody właściwego Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, którą uzyskano podczas sporządzania projektu planu na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.602.298.2017 w dniu 26 marca 2018 r.

Niniejszą uchwałą dokonano również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o łącznej powierzchni 7,2946 ha pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, t.j.

- gruntów o powierzchni 1,7896 ha klasy bonitacyjnej RIVa,
- gruntów o powierzchni 3,5203 ha klasy bonitacyjnej RIVb,
- gruntów o powierzchni 1,9847 ha klasy bonitacyjnej RV.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że realizacja ustaleń projektu mpzp zmieni strukturę środowiska, a nowe formy zagospodarowania doprowadzą do jego antropizacji. Będą to jednak nieuniknione zmiany, typowe dla terenów podlegających urbanizacji.

3) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 7 uchwały.

Na obszarze opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują żadne strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. W związku z powyższym nie przewiduje się żadnych oddziaływań skutków ustaleń realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina na zabytki.

4) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i niezbyt zróżnicowaną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Informuje się również, że przy opracowaniu przedmiotowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano, go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

5) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren jest obszarem wolnym, niezabudowanym, położonym przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina.

W związku z powyższym nowopowstałe obiekty powinny posiadać zespół cech charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami.

Na terenach oznaczonych symbolami MN, MNU nakazuje się realizację elewacji o wysokich walorach architektonicznych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym planowane zagospodarowanie terenu poprawi walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wprowadzenie wysokiej jakości architektury.

6) Prawo własności.

Obszar objęty opracowaniem stanowi własność osób fizycznych. Planowane zagospodarowanie terenu nie narusza prawa własności, nie przewiduje wykupów, ani odsprzedaży terenów objętych planem.

Właściciele terenu byli osobami wnioskującymi o sporządzenie niniejszego miejscowego planu i mieli możliwość zapoznania się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem.

7) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. W związku z zakresem obszarowym i funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

8) Potrzeby interesu publicznego

W związku z zakresem obszarowym, obejmującym działki będące własnością prywatną i w miarę jednorodną funkcją terenu, ustalenia planu nie obejmują problematyki interesu publicznego. Dla terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną (tereny zieleni publicznej urządzonej), w tym terenów komunikacji, plan ustala nakaz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo, w tym wyznaczenie minimum jednego miejsca postojowego dla osób posiadających kartę parkingową.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności będą realizowane poprzez ustalenia zawarte w § 12 uchwały.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie znajdującym się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, obszar ten jest po części zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego grupowego systemu wodociągowego, zasilanego z podziemnego ujęcia wody zlokalizowanego poza granicami planu, która gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo ma się odbywać wyłącznie systemem sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-ciśnieniowej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu poprzez rozbudowę istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza zastosowanie tymczasowych zbiorników bezodpływowych zamkniętych.

Plan dopuszcza również wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni. Natomiast odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych docelowo ma się odbywać systemem projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

Zasilanie terenów w energię elektryczną na obszarze objętym planem ma się odbywać siecią kablową.

10) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz.1566), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Informuje się, że:

- 1) Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w ustalonym terminie nie wpłynął ani jeden wniosek od osób fizycznych.
- 2) Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt gminy Świerzno zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając tym samym udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.
- 3) Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 28 lipca 2017 r. (piątek) w siedzibie Urzędu Gminy Świerzno, Świerzno 13 - w pok. Nr 2, w godzinach od 14⁰⁰ do 15⁰⁰. Podczas dyskusji do protokołu nie zgłoszono ani jednej uwagi.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) ważony był interes publiczny i interes prywatny, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz wprowadzenie ustaleń zgodnych z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany planu;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem, znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej, jest skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - gmina Świerzno, na którym znajduje się obszar objęty planem obsługiwana jest komunikacją publiczną.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ustaleniach planu uwzględniono potrzeby pieszych i rowerzystów.
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej. Prowadzi on jednak do powstania nowej zabudowy poza jej granicami. Główną zmianą w zakresie lokalnym będzie powstanie nowego osiedla położonego w pobliżu miejscowości Jatki.

4. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność zmiany planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Świerzno posiada analizę dotyczącą oceny aktualności Studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), na podstawie której Rada Gminy Świerzno podjęła Uchwałę Nr XXVII/180/2017 z dnia 30 czerwca 2017 r. w/s aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Świerzno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdzającą aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

oraz dopuszczenie przystąpienia do sporządzenia ich zmian, a także przystąpienie do sporządzenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniana wcześniej uchwała uznała również dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Świerzno za dokument częściowo nieaktualny, wymagający aktualizacji na obszarach nie objętych zmianami wprowadzonymi po dniu 10 października 2002 roku.

Stwierdzenie w wyżej wspomnianej analizie aktualności planów miejscowych nie stoi jednak na przeszkodzie przyszłej i bieżącej aktywności planistycznej w kierunku zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wynikają z konieczności dostosowania do aktualnych potrzeb rozwojowych gminy, czy też zmiennych potrzeb inwestorskich, przy zachowaniu nienaruszalności ustaleń studium oraz przepisów odrębnych.

Zgodnie przeprowadzoną analizą i oceną stwierdzono, że populacja ludności dla większości wsi w gminie rośnie, co potwierdza również przyjętą tezę o dodatnim przyroście naturalnym w przyjętych trzydziestu latach. Przeprowadzone badania wykazały również, że w ostatnich latach oprócz dodatniego przyrostu naturalnego, w gminie zameldowało się więcej osób, a niżeli tych, którzy zdecydowali się na wyprowadzkę. W wyniku przeprowadzonej szacunkowej chłonności położonych na terenie gminy Świerzno, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych, rozumianej jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy (zarówno w trybie potencjalnych decyzji o warunkach zabudowy na wydzielonych działkach, jak i w trybie planu miejscowego, zlokalizowanego w granicach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej) otrzymano m.in. zapotrzebowanie na nowych 380 działek pod zabudowę mieszkaniową (o średniej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego 120m²), **zatem uwzględniając sporządzany obecnie plan miejscowy dla obszaru obejmującego teren przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 103 z drogą powiatową nr 0026Z w kierunku Chomina**, należy w najbliższym czasie sporządzić plany miejscowe pokrywające zapotrzebowanie na kolejne ok. 280 działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Poinformowano również, że gmina powinna dążyć do opracowania wstępnego harmonogramu prac planistycznych, tak, aby docelowo objąć planami całą jej powierzchnię.

Przedmiotowa analiza wskazała również na potrzebę opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Świerzno zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną gminy i jej aktualizacją, tak aby docelowo uzyskać 100% powierzchni gminy pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowy teren położony jest w strefie rozwoju funkcji osadniczo mieszkaniowej. Planowana inwestycja zgodna jest więc z obecnie obowiązującym studium.

5. Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta, jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony jest na gruntach prywatnych. Na obszarze objętym granicami planu, nie ingerowano w przestrzeń publiczną, w związku z tym realizacja jego ustaleń, nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Zaktualizowana wartość netto dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyniesie 0,5 mln. zł i przyniesie gminie zysk. Potencjalne dochody gminy według przyjętego modelu uzyskane zostaną z podatku od nieruchomości (istnieje potencjał do

zwiększenia dochodów z podatku od nieruchomości), PCC, opłaty planistycznej i opłaty adiacenckiej (istnieje potencjał do zwiększenia dochodów z opłaty adiacenckiej). Dochody te mogą zostać osiągnięte przy uwzględnieniu odpowiednich działań administracyjno – organizacyjnych ze strony samorządu Gminy Świeržno.

Wydatki natomiast stanowią będą niewielkie w kwocie, koszty administracyjne związane z wyceną nieruchomości.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Świerźnie wywoła pozytywne skutki pośrednie. Na uwagę zasługują przede wszystkim aspekty społeczno – gospodarcze, jak również aspekty ekonomiczne:

- 1) Dalsze polepszenie koniunktury na rynku pracy, skutkujące spadkiem stopy bezrobocia oraz wzrostem popytu na specjalistyczne usługi związane z realizacją i w dalszym czasie z obsługą planowanych inwestycji.
- 2) Potencjalny wzrost wpływów z podatku VAT.
- 3) Potencjalne dochody uzyskane z podatku PIT.
- 4) Zmiany procesów demograficznych obejmujące relacje wewnątrz gminne, jak i relacje gmina – otoczenie (czasowy i stały napływ ludności).

Biorąc pod uwagę wszystkie aspekty zawarte w projekcie planu miejscowego, dobre skomunikowanie oraz dobrze zagospodarowaną przestrzeń gminy nie ma potrzeby do formułowania dalszych zaleceń dotyczących przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, uznać więc należy, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spełnia kryteria zasadności opracowania, odpowiada wymaganiom prawnym i może kwalifikować się do uchwalenia przez Radę Gminy w Świerźnie.