

## UZASADNIENIE

do uchwały ~~XXX/191/21~~ Rady Gminy Kwidzyn z dnia ~~25.08.~~ 2021 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec w gminie Kwidzyn

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Kwidzyn podjęła w dniu 12 sierpnia 2019r. Uchwałę Nr XI/62/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec w gminie Kwidzyn.

Na terenie objętym powyższą uchwałą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/177/98 z dnia 18 czerwca 1998r. Rady Gminy Kwidzyn w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego „osiedla gminnej zabudowy mieszkaniowej w Rakowcu”.

Do sporządzenia nowego planu miejscowego przystąpiono, aby ułatwić proces inwestycyjny i obecnie nieużytkowany i niezagospodarowany plac ogólnodostępny przeznaczyć pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwidzyn, przyjętego uchwałą Nr IX/43/11 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 1 lipca 2011, zarządzeniem zastępczym Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2018r. w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwidzyn oraz Uchwałą Rady Gminy Kwidzyn Nr XXIX/188/21 z dnia 25 czerwca 2021r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwidzyn. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia w/w planu.

Obszar opracowania jest położony w południowo – wschodniej części gminy, w odległości ok. 5 km w kierunku wschodnim od granic miasta Kwidzyn. Omawiany teren znajduje się w środkowej części obrębu geodezyjnego Rakowiec w obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej – osiedla zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej w obrębie ulic Kwidzyńskiej, Pawlickiej, Jaśminowej, Lipowej i innych. Nieruchomość objęta opracowaniem, tj. dz. 383/23, od północy przylega do działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi natomiast od wschodu, południa i zachodu graniczy z drogami gminnymi. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym planem wynosi 0,15 ha.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu. Przedmiotowy plan jest przygotowany zgodnie z polityką przestrzenną jaka została określona w obecnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn. Studium określa obszar objęty planem jako tereny

zainwestowane wchodzące w skład obszaru kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury  
Sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe  
Sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany.
- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych  
Sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody.
- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
Teren opracowania zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B” układu ruralistycznego wsi Rakowiec. Sporządzony plan określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych  
Sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni  
Sporządzony plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu.
- 7) Prawo własności  
Sporządzony plan miejscowy nie narusza prawa własności.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa  
Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego  
Sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej  
Sporządzony plan określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
- 11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego  
Wójt gminy Kwidzyn zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu. Projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach 17.06.2021 – 09.07.2021 r. Dnia 30.06.2021r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu miejscowego. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 27.07.2021r. Do projektu nie wniesiono żadnych uwag.
- 12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wójt gminy Kwidzyn na każdym etapie procedury planistycznej zapewnia jawność i przejrzystość przez udostępnianie informacji o etapach prac w formie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu oraz przez ogłoszenie w lokalnej gazecie, a także przez umożliwienie wglądu do dokumentacji planistycznej.

- 13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności  
Sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, obszar objęty planem jest wyposażony w istniejącą sieć wodociągową

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w tym zakresie, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami analiz zawartych w „Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn”, przyjętej Uchwałą Nr LIII/367/18 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 31 lipca 2018 r.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Układ komunikacyjny jest zasadniczym elementem struktury funkcjonalno – przestrzennej terenu, system komunikacji na obszarze planu jest spójnym i całościowym rozwiązaniem. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy sporządzono z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy.

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1. Rada Gminy Kwidzyn podjęła Uchwałę Nr XI/62/19 z dnia 12 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec w gminie Kwidzyn;
2. Zawiadomiono na piśmie o podjęciu w/w uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
3. Ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 20 marca 202r. (wpłynęło 6 wniosków złożonych przez instytucje prawne i organy administracyjne);

4. Sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;
5. Uzyskano opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
6. Wprowadzono do projektu korekty wynikające z uzyskanej opinii;
7. Dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
8. Wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
9. Ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17 czerwca 2021r. do 9 lipca 2021r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 30 czerwca 2021 r.;
10. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 27 lipca 2021r. (do projektu planu uwagi nie wpłynęły);
11. Przedstawiono Radzie gminy Kwidzyn do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Zgodnie z ustawą 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 (Dz. U. z 2021r, poz. 247 z późn. zm.) uzyskano wymagane w/w ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kwidzynie zaopiniowali projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono radzie Gminy Kwidzyn projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 383/23 w obrębie geodezyjnym Rakowiec w gminie Kwidzyn. Plan miejscowy po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jego obszarze.

Wobec spełnienia wymogów formalnych określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt uchwały został zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Rady Gminy.

WÓJT  
Dariusz Wierzbę