

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Baldram.

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono na podstawie uchwały Nr XVIII/109/15 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 28 października 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Baldram.

Zmiana planu została opracowana zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W granicach obszaru objętego zmianą planu znalazły się działki o łącznej powierzchni 4,98 ha. Ponad 50% terenów to grunty zainwestowane, w tym większość to tereny o funkcji usługowej. Tylko jeden budynek w granicach obszaru objętego zmianą planu to budynek mieszkalny.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zawartych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwidzyn przyjętego uchwałą Nr IX/43/2011 Rady Gminy w Kwidzynie z dnia 1 lipca 2011r., w myśl którego tereny opracowania zmiany planu położone są w obszarze kontynuacji i uzupełnień zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Strefa ta obejmuje zainwestowane obszary (wraz z ich rezerwami przestrzennymi), które pozwalają na dalszy rozwój zabudowy, stanowiący kontynuację dotychczas ukształtowanej struktury urbanistycznej. Zmiana miejscowego planu ma na celu rozwój istniejących zakładów usługowych i produkcyjnych.

Wskazany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obrębie geodezyjnym Baldram przyjętego uchwałą nr XXI/133/08 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 29.10.2008r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 31, poz. 606). Do sporządzenia zmiany planu przystąpiono na wniosek przedsiębiorców planujących rozwój prowadzonych w granicach zmiany planu działalności usługowo-produkcyjnych. W granicach obszaru objętego zmianą planu utrzymano istniejące funkcje zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej oraz dokonano zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele usługowo-produkcyjne.

I. Zmiana planu spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1. W zmianie planu uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W zmianie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego przez ustalenie wskaźników i zasad zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów budynków oraz wprowadzenie zieleni przesłaniającej składy i zabudowania o funkcji produkcyjno-usługowej. Z uwagi na położenie w obszarach ochrony konserwatorskiej gabaryty budynków, na tych terenach, nawiązują do zabudowy historycznej.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Ustalenia zawarte w zmianie planu chronią elementy krajobrazu o wartościach historyczno-kulturowych oraz dopuszczają przekształcenia i rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej. Wprowadzone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zostały pozytywnie zaopiniowane przez miejską komisję urbanistyczno-architektoniczną oraz uzgodnione z wojewódzkim konserwatorem zabytków, co zapewnia zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych zespołu zabudowy.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W uchwale zawarto ustalenia zapewniające ochronę środowiska, w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w granicach wybranych terenów, ustalenia w zakresie dopuszczalnych norm hałasu oraz obowiązek zdejmowania warstwy próchnicznej ziemi przed przystąpieniem do prac ziemnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W granicach obszaru objętego zmianą planu, znalazły się obiekty i obszary wymagające ochrony, w tym historyczny budynek mieszkalny, teren dawnego zespołu dworsko-parkowego oraz zabytkowy układ ruralistyczny wsi Baldram. W uchwale objęto ochroną konserwatorską wartościowe elementy oraz ustalono odpowiednie zasady ochrony konserwatorskiej w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

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

W uchwale określono wymóg organizacji minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla funkcji usługowej. Pozostałe wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych wynikają z przepisów odrębnych i muszą być spełnione na etapie realizacji zabudowy.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Dla terenów objętych zmianą planu utrzymano istniejące funkcje mieszkaniowe i usługowo-produkcyjne. Zmianą planu umożliwiono rozwój zabudowy usługowo-produkcyjnej na terenach

sąsiadujących z terenami kolejowymi. Takie rozwiązania uznano za właściwe i pozytywnie wpływające na walory ekonomiczne przestrzeni. Sąsiedztwo terenów kolejowych nie jest korzystne dla funkcji mieszkaniowej, a wykorzystanie działek pod rozwój działalności gospodarczej jest ekonomicznie korzystniejsze od użytkowania rolniczego.

7) Prawo własności.

Ustalenia zawarte w uchwale określono w poszanowaniu prawa własności umożliwiając wykorzystanie terenów zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości, umożliwiając rozwój prowadzonych działalności z zachowaniem obowiązujących przepisów.

8) Potrzeba obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania zmiany planu nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt zmiany planu został uzgodniony przez właściwe organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9) Potrzeba interesu publicznego.

Przeznaczenie terenów oraz zasady zagospodarowania nie wprowadzają nowych funkcji, umożliwiają jedynie rozwój istniejących firm. Zmiana zagospodarowania terenów rolnych położonych w sąsiedztwie torów kolejowych nie powoduje negatywnego oddziaływania na tereny sąsiednie, położone poza granicami obszaru objętego planem.

10) Potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W granicach zmiany planu dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu przez możliwość składania wniosków, wglądu do projektu zmiany planu oraz składania uwag do zmiany planu. Wójt Gminy Kwidzyn zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany miejscowego planu. W obwieszczeniu z dnia 27.10.2017r. wyznaczono 21-dniowy termin składania wniosków. Projekt zmiany planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6.11.2017r. do 5.12.2017r. Dnia 22.11.2017r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin składania uwag do dnia 20.12.2017r. 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 nad projektem zmiany planu 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.

Zmiana plany miejscowego w § 4 pkt 13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Obszar jest położony w zasięgu obsługi wodociągu gminnego. Istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody dla celów zaopatrzenia ludności.

2. Wójt Gminy Kwidzyn ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego podjęto w związku z wnioskiem właścicieli o umożliwienie rozwoju prowadzonych działalności usługowo-produkcyjnych. Wójt przeprowadzając analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne uwzględnił interesy przedsiębiorców.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) dopuszczono przekształcenia oraz umożliwiono rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych na działkach sąsiadujących z terenami kolejowymi z wykorzystaniem istniejącego układu dróg wewnętrznych;

2) obszar w granicach zmiany planu obsługiwany jest przez zbiorczą komunikację autobusową, przystanek autobusowy zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie zmiany planu przy drodze krajowej;

3) ruch pieszy zapewnia chodnik znajdujący się wzdłuż drogi krajowej, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu oraz tereny komunikacji wewnętrznej sąsiadujące z zabudową usługowo-produkcyjną znajdującą się w granicach zmiany planu;

4) zmianą planu objęto obszar stanowiący fragment centrum wsi Baldram o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kwidzyn.

Dla Gminy Kwidzyn przyjęto uchwałę Nr XLVII/275/14 Rady Gminy Kwidzyn z dnia 24 października 2014r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kwidzyn i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach. Uchwałę przyjęto do realizacji wieloletni program sporządzania planów miejscowych dla obszaru gminy Kwidzyn

zawarty w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. W programie nie uwzględniono niniejszej zmiany planu. W analizie stwierdzono natomiast, że istnieją podstawy do zmiany planu na podstawie złożonych przez inwestorów wniosków.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Tereny w granicach opracowania objęte są obowiązkiem podatkowym wynikającym z przepisów ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wpływy z podatków od nieruchomości mogą wzrosnąć po ewentualnym wyłączeniu z użytkowania rolniczego nieruchomości na terenach, gdzie do tej pory obowiązywało przeznaczenie rolnicze lub na terenach dotąd niezagospodarowanych.

Dla terenów w granicach obszaru objętego zmianą planu ustalono stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy. Jak wynika z analizy zmian funkcji terenów prognozuje się wzrost wartości działek nr 111/30 i 111/32. Nie prognozuje się spadków wartości nieruchomości i odszkodowań.

W granicach planu nie znajdują się nieruchomości gminne przeznaczone potencjalnie do sprzedaży. Również nie przewiduje się kosztów wykupu gruntów lub inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Projekt uchwały został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Rady Gminy Kwidzyn.

WÓJT
Ewa Nowogrodzka

