

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr ...../...../2020**  
**Rady Miejskiej w Maszewie z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla terenu położonego**  
**w obrębie ewidencyjnym Maszewo 2**

Projekt planu zainicjowany został Uchwałą VI/32/2019 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo, dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Maszewo 2.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianą),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zmianą),
- 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 (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan obejmuje tereny działek nr 80/1 i 1052/8, położonych w obrębie ewidencyjnym Maszewo 2 o łącznej powierzchni 0,56 ha.

Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wraz z obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie „Aktualizacja planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Maszewo w zakresie rewaloryzacji Starego Miasta”, przyjętego uchwałą nr XVIII/117/96 Rady Gminy i Miasta w Maszewie z dnia 26 marca 1996 r.

Zgodnie z obowiązującym planem, obszar objęty niniejszym planem miejscowym jest położony w strefie „STARE MIASTO” – obszarze średniowiecznego miasta w obrębie murów obronnych z przylegającym fragmentem zabudowy od strony południowo-zachodniej – zabudowa śródmiejska, intensywna, zwarta, najbardziej reprezentacyjna część miasta, wysokość 2 kondygnacje. Plan ten zaleca przeznaczenie budynku usytuowanego przy ul.1-go Maja 20 na potrzeby banku, natomiast sam budynek winien ulec przebudowie i rozbudowie. Wyznaczony jest również teren pod nową zabudowę. Ustalenia tego planu obowiązują od 23 lat i nie spełniają dzisiejszych potrzeb.

W chwili obecnej niezbędne jest zagospodarowanie obiektu byłej szwalni, usytuowanej na terenie działki nr 1052/8 [obr. Maszewo 2] na cele mieszkań socjalnych, a zatem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Rozwiązania projektu planu stanowią kontynuację struktury funkcjonalno-przestrzennej ustaloną w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu wyznaczono obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowych, ustalono warunki dla realizacji nowej zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz warunki przebudowy, rozbudowy trzykondygnacyjnego budynku, istniejącego na obszarze planu.

#### **A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia - minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, maksymalnej pow. zabudowy, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy w § 5 ust.4 i 5 uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez regulacje zawarte w § 5 obejmujących: kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust.7 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko.

Na obszarze planu nie występują tereny leśne i rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych i w zakresie ochrony przyrody.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust. 6, ponieważ obszar planu położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej teren Starego Miasta w Maszewie, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 42 (decyzja z dnia 30.07.1955 r.) oraz w obrębie obszaru planu występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską – strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenia § 5 ust. 10 pkt 6 uchwały dotyczące zapewnienia wody dla celów przeciwpowodziowych oraz ustalenia § 5 ust. 9 pkt 4 lit b zabezpieczające potrzeby osób niepełnosprawnych wyznaczając niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Na terenie objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Maszewo).

Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru znacząco nie wzrosną, ponieważ większość terenów nie zmienia swojego przeznaczenia, a jedynie warunki i wskaźniki realizacji zabudowy. Stąd też ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dotyczy niniejszego planu.

- 7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowe w § 5 ust. 10 pkt 6.

- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zapisy § 5 ust. 6 i 10 w zakresie realizacji infrastruktury technicznej.

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszczenia inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych [§ 5 ust. 10], realizacja nowej zabudowa odbywa się w rejonach obszarów obsługiwanych przez istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, natomiast układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci dróg [§ 5 ust. 9].

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:

- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami]
- art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami]

Dodatkowo procedura prac nad projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem zmiany planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt zmiany planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2020 r. do 12 października 2020 r. W dniu 6 października 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. *W ustawowym terminie do dnia 27 października 2020 r. wniesiono/nie wniesiono uwag.*

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miejskiego (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Maszewo 2”.

Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wprowadzenie zapisów w § 5 ust.10 pkt 6] w zakresie zaopatrzenie w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, zasady podziałów na działki, rozwój układu komunikacyjnego, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem obejmuje tereny położone w obszarze zabudowanym, oparty jest na istniejącym układzie komunikacyjnym;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planowane zagospodarowanie jedynie uzupełnia zabudowę mieszkaniową usytuowaną w obrębie Starego Miasta;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w § 5 ust.9 pkt 4 lit.c określono wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów;

4) dążenie 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 (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony, ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze wskazanym dla realizacji takiej struktury poprzez zapisy obowiązującego planu

zagospodarowania przestrzennego, w obszarze istniejącej zabudowy, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

**B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1,  
wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Maszewo (przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/171/2013 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 07 maja 2013 r.) i są zgodne z wynikami analizy, przyjętej Uchwałą Nr XXIII/135/2017 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 21 czerwca 2017 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Maszewo oraz planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, która ustala aktualizację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Starego Miasta, wykazała, że realizacja inwestycji na podstawie niniejszego opracowania będzie przychodem dla budżetu gminnego. Nowe zapisy tego planu są w części kontynuacją przeznaczeń określonych w planie obecnie obowiązującym.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Maszewo 2, jest uzasadnione.