

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”.

I. Plan miejscowy sporządzany jest na podstawie uchwały Nr LX/524/2023 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Polanki”.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. uzasadnienie zawiera:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z 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.

Obszar objęty planem miejscowym obejmuje powierzchnię ok. 54 ha. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów obszar w granicach opracowania miejscowego planu obejmuje tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, komunikacji, rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz leśne. Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U;
- teren usług, oznaczony symbolem 1U;
- teren drogi głównej, oznaczony symbolem 1KDG;
- teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem 1KDZ;
- tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL;
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR;
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami: 1KP, 2KP;
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1KP-ZP, 2KP-ZP, 3KP-ZP, 4KP-ZP, 5KP-ZP;
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem 1RN;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1WS-ZP, 2WS-ZP, 3WS-ZP, 4WS-ZP, 5WS-ZP;
- tereny lasu, oznaczone symbolami: 1L, 2L;
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP.

Przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy określono zgodnie z wytycznymi Studium oraz biorąc pod uwagę uwarunkowania lokalne i techniczno-budowlane.

Celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie odpowiednich zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ładu przestrzennego dla potrzeb zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Obszar planu miejscowego jest w części objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pn. „Przy Lesie” uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/298/2009 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 16 września 2009 r.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu miejscowego, określając wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa, wpisując się w zrównoważony rozwój tego fragmentu miasta. Ustalenia zapobiegają nadmiernej intensywności zabudowy. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska. Projektując przeznaczenia terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (uwzględniając możliwość przebudowy) i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt uwzględnia zadania publiczne gminy. Projekt planu miejscowego uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez rozpatrzenie wniosków złożonych do planu miejscowego, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Obszar planu miejscowego położony jest przy drogach publicznych. Ustalenia planu miejscowego, poprzez wyznaczenie nowych terenów zabudowy, generują zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego, co należy wziąć pod uwagę przy planowaniu transportu zbiorowego, dróg rowerowych i ciągów pieszych. Planowaną zabudowę oparto na istniejącym systemie komunikacyjnym, wzbogaconym o układ dróg publicznych oraz wewnętrznych.

Projekt planu miejscowego uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Niezbędna infrastruktura techniczna jest już częściowo zrealizowana i dostępna na potrzeby inwestycji związanych z realizacją planu miejscowego. Ewentualna modernizacja infrastruktury technicznej jest możliwa. W celu kompleksowej realizacji ustaleń planu i realizacji nowej zabudowy, niezbędna jest realizacja nowych dróg publicznych i wewnętrznych oraz sieci infrastruktury technicznej.

Wymóg udziału społeczeństwa zrealizowano poprzez ogłoszenie o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, a w następnym etapie w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzeniu dyskusji publicznej oraz możliwości składania uwag.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia w części wnioski złożone przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez właściwe organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenów nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano wnioski organów i instytucji oraz w następnym etapie zebrano ich opinie i uzgodnienia, które podlegały analizie. Burmistrz Bytowa przeprowadził procedurę wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zorganizował dyskusję publiczną nad jego rozwiązaniami. Analizie podlegały złożone uwagi, których część została uwzględniona. Projekt planu miejscowego został zmodyfikowany i ponownie uzgodniony w niezbędnym zakresie oraz wyłożony do publicznego wglądu po raz drugi. Analizie podlegały złożone uwagi, przy czym, żadna z nich nie została uwzględniona, a projekt planu miejscowego został skierowany do Rady Miejskiej w celu uchwalenia.

II. Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętymi Uchwałą Nr LXVI/588/2023 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie aktualności planu ogólnego gminy Bytów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale stwierdza się, że „Gmina Bytów nie posiada uchwalonego planu ogólnego. Jednocześnie stwierdza się, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów przyjęte Uchwałą Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 czerwca 2019 r. odpowiada potrzebom rozwojowym gminy i jest wystarczającym zabezpieczeniem dla prowadzenia skoordynowanej polityki przestrzennej zarówno w granicach miasta, jak i w strefie wiejskiej”. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu miejscowego adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu miejscowego.

III. Sporządzona na potrzeby przedmiotowego projektu prognoza skutków finansowych wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu jest możliwy wzrost dochodów gminy w zakresie podatku od nieruchomości oraz związanych z pobraniem jednorazowej opłaty planistycznej w momencie zbywania terenów przez obecnych właścicieli. Jednocześnie na skutek uchwalenia planu gmina poniesie koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wykupów gruntów prywatnych.

Podsumowując należy stwierdzić, iż poniesienie wydatków na uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego przez gminę zaowocuje rozwojem terenów objętych planem, czego konsekwencją będzie możliwość osiągania większych przychodów w postaci przyrostu podatków między innymi od nieruchomości budynkowych oraz podatku od czynności cywilno-prawnych.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załączniki nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych (załącznik nr 3) i dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (załącznik nr 4).

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.