

UZASADNIENIE
wynikające z art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dotyczy
„Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia w Bytowie”

1. Uchwała inicjująca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany Uchwałą Nr L/436/2010 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 3 listopada 2010 r. w celu ustalenia przeznaczenia i określenia sposobu zagospodarowania terenów Śródmieścia Miasta Bytowa. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów” – Uchwała Nr XXIV/190/2012 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 31.10.2012 r. obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje centralny obszar wielofunkcyjny:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej
- tereny usług publicznych
- urządzeń infrastruktury technicznej
- tereny sportowo- rekreacyjne
- tereny zieleni urządzonej, cmentarzy
- tereny wód.

Dla strefy miejskiej w studium wskazano trzy rodzaje działań urbanistycznych:

- a) kontynuację i uzupełnianie zabudowy – działanie obejmuje zainwestowane obszary (wraz z ich rezerwami przestrzennymi), które pozwalają na dalszy rozwój zabudowy, stanowiący kontynuację dotychczas ukształtowanej struktury funkcjonalnej,
- b) przekształcenie zabudowy – działanie obejmuje zainwestowane obszary (wraz z ich rezerwami przestrzennymi), które w celu zabudowania w sposób korzystny dla struktury miasta i spójny z polityką przestrzenną wymagają przekształcenia ukształtowanej dotychczas struktury funkcjonalnej,
- c) rozwój zabudowy – działanie obejmujące niezainwestowane obszary, które pozwalają na rozwój zabudowy i ukształtowanie struktury funkcjonalnej.

3. Uwarunkowania planistyczne.

Na znacznej większości obszaru objętego opracowaniem niniejszego planu miejscowego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Bytowa uchwalony w 1999 r. Uchwałą rady Miejskiej w Bytowie Nr XIII/116/99 sporządzony zgodnie z przepisami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, którego zapisy w związku z upływem czasu były nieprecyzyjne i często niezgodne z obecnie obowiązującymi przepisami prawa. Ponadto, plan ten został uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku nr II.SA/Gd/12/12 z dnia 30 października 2012 r., stwierdzającym nieważność uchwały. Wyrok został utrzymany w mocy po oddaleniu przez NSA skargi kasacyjnej w dniu 2 września 2014 r.. W związku z tym, na terenie objętym niniejszym opracowaniem w chwili

obecnej nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na tym terenie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Celem samorządu było dążenie do uchwalenia planu miejscowego, który regulowałby tę sytuację i systemowo rozwiązywał pewne zasady zagospodarowania przy jednoczesnym szczegółowym podejściem do każdego kwartału zabudowy. Celem nadrzędnym jest zatem uściślenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, korekta linii zabudowy, zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz aktualizacja zapisów obowiązującego planu do wymogów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

4. Idea i założenia projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia w Bytowie”.

Projektowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze śródmiejskim, który jest niemal całkowicie zainwestowany i jego zagospodarowanie uwarunkowane jest historycznym układem urbanistycznym oraz istniejącymi zabytkami nieruchomymi, wymaga szczegółowych analiz projektowych. Analizy te musiały znaleźć odzwierciedlenie w rysunku i tekście uchwały.

Tekst uchwały jest skonstruowany w taki sposób, że zawiera w początkowej części tj. §2-§12 ustalenia ogólne, których przepisy dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym. Kolejne paragrafy dotyczą już poszczególnych terenów. Każdy kolejny paragraf dedykowany jest pojedynczemu terenowi (np. tereny M, M/U, U) bądź grupie terenów (np. tereny ZP, WS). Poniższy opis ma na celu objaśnienie celowości ustaleń poszczególnych paragrafów.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §5 są kluczowe w rozpatrywaniu możliwości zagospodarowania obszarów z istniejącą zabudową, ponieważ stanowią one większość terenu objętego opracowaniem planu. Jednocześnie zaś, istnieje potrzeba porządkowania zabudowy obszaru Śródmieścia poprzez wprowadzenie jednolitych zasad dla poszczególnych kwartałów zabudowy. Tak więc plan miejscowy jest zapisem stanu docelowego.

§5 ust. 3 i 4 zawiera ustalenia adaptacyjne i odnoszą się odpowiednio do istniejących w chwili uchwalenia planu budynków i zajmowanych przez te budynki działek budowlanych. Ustalenia te określają zasady wykonywania robót budowlanych w odniesieniu do istniejących budynków, a także do ich parametrów w kontekście zajmowanych działek budowlanych. Intencją ustaleń jest możliwość zachowania istniejących budynków ich funkcji i parametrów jak w dotychczasowym kształcie bądź możliwość przebudowy i rozbudowy, ale wówczas już w zgodzie z nowymi ustaleniami planu dla nowej zabudowy. Do tego paragrafu odwołują się w późniejszej części uchwały ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów inwestycyjnych w zakresie dopuszczalnych form zabudowy.

W §7 szeroko opisane są warunki konserwatorskie dla robót budowlanych w odniesieniu do zabytków nieruchomych, które są oznaczone graficznie na rysunku, a także ustalenia dla budynków cennych architektonicznie.

Z uwagi na adaptację istniejącego układu komunikacyjnego, ustalenia dotyczące klasyfikacji dróg, zagospodarowania pasa drogowego, dostępności komunikacyjnej, sposobu realizacji miejsc parkingowych, a także normatywu parkingowego – są zawarte w §13. Do tego paragrafu odwołują się w późniejszej części uchwały ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów inwestycyjnych w zakresie obsługi komunikacyjnej danego terenu i wymaganej liczby miejsc parkingowych. W przypadku niniejszego planu występuje sytuacja przekraczania dróg publicznych przez tereny wód powierzchniowych, śródlądowych (rz. Bytowa, rz. Boruja). Plan reguluje te kwestie w §12 ust. 1, pkt 17 gdzie zapisano *zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych w granicach pasów drogowych dróg: 1KDG, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL, 3KDD, 4KDD, 10KDD i 10KDW, odpowiednio do stanu własności gruntów i zgodnie z przepisami odrębnymi*. Jednocześnie, plan określa przeznaczenie terenów nie przesądzając o sposobie władania. Z planistycznego punktu widzenia istotne jest uwidocznienie ciągłości połączeń komunikacyjnych.

Z uwagi na złożoność problematyki zagospodarowania śródmieścia, podjęto decyzję o dedykowaniu ustaleń dla każdego terenu podlegającego zabudowie osobno. Taki sposób zapisu planu ułatwia jego stosowanie. Wówczas wypis z ustaleń planu wygląda w taki sposób, że składa się z

wypisu paragrafów do §13 włącznie (część ogólna) wraz z wypisem ustaleń paragrafu odnoszącego się do konkretnego terenu. Tak przygotowany wypis wraz z wrysem z rysunku stanowi całość przepisu koniecznego do przygotowania projektu budowlanego.

W zakresie dopuszczalnych form zabudowy wyznaczono na rysunku obszary zwartej zabudowy, wzdłuż obowiązujących linii zabudowy, gdzie zapisano wymóg lokalizacji zabudowy zwartej. Częściowo istniejące budynki spełniają ten wymóg. Tam gdzie wymóg nie jest spełniony z uwagi na istniejącą zabudowę, „działają” ustalenia adaptacyjne §5 bądź możliwość wymiany tej zabudowy na taką, która wymóg spełni. Taki sposób zapisu pozwoli na sukcesywną realizację założeń projektowych.

Rodzaje budynków, opisane w każdym ustępie 1 paragrafów ustaleń szczegółowych, które można lokalizować na danym terenie to dopuszczalne rodzaje których realizacja może nastąpić alternatywnie, a więc łącznie lub osobno – tj. nie ma wymogu realizacji wszystkich wymienionych dla danego terenu rodzajów budynków.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usług (M/U) są dopuszczone funkcje budynków: mieszkaniowe lub usługowe lub mieszkaniowo-usługowe - również w sposób alternatywny.

5. Wymogi wynikające z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna i strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 Nr 164 poz. 1587).

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów” oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu pozwalają na podkreślenie walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego w szczególności poprzez zaprojektowane parametry i gabaryty budynków uwzględniające elementy charakterystyczne dla miasta Bytowa. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony potrzeb i praw mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przedmiotowy plan reguluje kwestię obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów, a jednocześnie w kwestii przeznaczenia terenów pozostawia w znacznej mierze stan istniejący – dokonano zmian regulacyjnych, czy też korekt linii rozgraniczających niektórych terenów i linii zabudowy. Sprecyzowano też w szczególności i adekwatny do obowiązujących przepisów prawa zasady zagospodarowania terenów inwestycyjnych. Ponadto, zawarto szereg ustaleń związanych z ochroną zabytków śródmieścia oraz środowiska przyrodniczego, które pozwolą na utrzymanie wartości kulturowych i przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem. Sprecyzowano również zasady zagospodarowania tymczasowego oraz obsługi systemów infrastruktury technicznej. Wszystkie powyższe aspekty, są istotne dla zapewnienia ładu przestrzennego tej części terenu.

Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostaną wyrażone w sporządzanej prognozie oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w centralnej części Bytowa przy głównych drogach publicznych z dostępem do transportu publicznego. Wprowadzone zmiany minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Elementy dróg publicznych zostaną zaprojektowane w oparciu o przepisy odrębne z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców i specyfiki obszaru miasta. Plan dopuszcza również na terenach komunikacyjnych oraz na terenach zieleni publicznej realizację ścieżek pieszych i rowerowych. W ramach tego ustalenia możliwe jest zrealizowanie międzynarodowej trasy rowerowej nr 4 (Trasy Tysiąca Jezior), której dokładny przebieg określi szczegółowa koncepcja. Zapisy planu pozwalają na doprecyzowanie tej kwestii na etapie projektu budowlanego.

Analizy ekonomiczne wykonane zostaną w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Prognoza ta wykaże planowane wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od gruntów i budynków oraz ew. zbycia terenów gminnych na terenach przeznaczonych pod inwestycje. Koszty zaś generowane będą głównie przez konieczność realizacji nawierzchni niektórych wyznaczonych dróg publicznych, a także w związku z wykupem nieruchomości koniecznych do realizacji nowych ciągów komunikacyjnych (wzdłuż rzeki Bytowy, w ciągu ul. Tartacznej).

Na podstawie przeprowadzonych analiz w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu ustalano m.in. wysokość stawek procentowych określanych na podstawie art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym przedłożonym planem miejscowym obowiązywały kolejno:

1. Miejscowy ogólny plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bytów do roku 2010 przyjęty uchwałą z 1994 r.;
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Bytowa przyjęty uchwałą nr XIII/116/99 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 listopada 1999 r. – obowiązujący na większości obszaru objętego obecnie planem, a uchylony wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku nr II.SA/Gd/12/12 z dnia 30 października 2012 r., stwierdzającym nieważność uchwały; wyrok został utrzymany w mocy po oddaleniu przez NSA skargi kasacyjnej w dniu 2 września 2014 r.

Z treści przepisu dotyczącego ustalania stawki procentowej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości wynika, że wzrost wartości nieruchomości musi być bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu. Wynika to z wykładki przepisu oraz wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. Sygn. akt P 58/08 - *„ustalając wzrost wartości nieruchomości, można brać pod uwagę jedynie te okoliczności wpływające na ten wzrost, które mają bezpośredni związek, są bezpośrednim następstwem uchwalenia planu albo jego zmiany i wpływają na wzrost wartości nieruchomości.”*

Ustalono więc kolejno jakie było przeznaczenie w poprzednio obowiązujących miejscowych planach na poszczególnych terenach oraz jakie były możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów w okresie, gdy nie obowiązywały żadne plany miejscowe. Dla większości terenów objętych niniejszym planem przeznaczenie nie zmieniło się w stosunku do wcześniej obowiązujących miejscowych planów. W planie miejscowym z 1999 r. Rada Miejska w Bytowie ustaliła stawkę procentową jako 0%. Ponadto, należy brać pod uwagę politykę przestrzenną i ciągłość planistyczną jaką budowała Rada Miejska przez lata obowiązywania planu uchwalonego 1999 r. Również opracowując politykę przestrzenną w postaci Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów brała pod uwagę obowiązujące dokumenty planistyczne i wyznaczony kierunek działań planistycznych. Odpowiednia analiza została sporządzona na etapie opracowywania obecnego planu.

W okresie, gdy nie obowiązywał żaden plan miejscowy, wydawane były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem dla oszacowania, czy bezpośrednim skutkiem uchwalenia obecnie przedłożonego miejscowego planu jest wzrost wartości nieruchomości, brano pod uwagę wszelkie dostępne informacje dotyczące obecnego zagospodarowania terenów bądź możliwości zagospodarowania tych terenów w oparciu o dokumenty planistyczne. Przykładowo: dla terenów m. in. 53M/U, 65M/U czy 66M/U – zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na funkcje tożsame z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym dokumencie, a dla części z nich zostały wydane pozwolenia na budowę. W takiej sytuacji nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie analiz ustalono, że zasadniczo nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości wynikający bezpośrednio z uchwalenia obecnie przedkładanego planu miejscowego za wyjątkiem terenów wyszczególnionych w uchwale, gdzie wzrost ten może nastąpić. Zapis §120 uchwały ustalający stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy jest zatem w pełni zasadny.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy 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 2017 r., poz. 1405 ze zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Burmistrz Miasta Bytowa uwzględnił i zapewnił realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.).

W związku z powyższym Burmistrz Miasta Bytowa:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia organów i instytucji, których warunki i postulaty zawarte zostały w projekcie planu;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu przy składaniu wniosków a także później zapewni przedmiotowy udział na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ponadto, w ramach procedury planistycznej Burmistrz Miasta Bytowa poinformuje społeczeństwo w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronach internetowych o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu terenów objętych przedmiotowym opracowaniem, zapewniając tym samym ich udział w sporządzeniu przedmiotowego dokumentu.

Burmistrz Bytowa zapewnił udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowując jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

- ✧ przeprowadzenie procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. zamieszczając ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania wniosków oraz ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego; złożone wnioski i uwagi podlegały i będą podlegać rozpatrzeniu; będzie przeprowadzona również dyskusja publiczna dotycząca projektu miejscowego planu;
- ✧ przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy 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,

poszerzając odpowiednio ogłoszenia i obwieszczenia o wymogi niniejszej ustawy; złożone wnioski i uwagi podlegały i będą podlegać rozpatrzeniu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów” – Uchwała Nr XXIV/190/2012 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 31.10.2012 r.

Zasadniczym celem planu jest systemowe uregulowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w najcenniejszym obszarze Śródmieścia miasta Bytowa, które ma wyeliminować chaotyczny sposób zabudowy i stworzyć jasny i przejrzysty katalog ustaleń do stosowania przy projektach budowlanych.

Zgodnie z Uchwałą Nr VII/47/11 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Bytowa jest częściowo nieaktualny i wymaga zmiany w zakresie dostosowania do obowiązujących wymogów prawnych oraz potrzeb rozwojowych miasta.

W związku z powyższym uchwalenie sporządzonego planu miejscowego, zgodnie z zakładaną intencją, jest zasadne i konieczne, zwłaszcza w kontekście braku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w analizie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytów.