

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Będzino

*Sporządzono na podstawie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)*

Rada Gminy w Będzinie dnia 30 kwietnia 2021 roku podjęła uchwałę nr XXXV/224/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Będzino.

Powodem przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Będzino, jest uporządkowanie zasad lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również jej wykluczenie, w obszarze oddziaływania planowanej farmy wiatrowej „Wierchomino, Wierchominko”, w której będą obowiązywać ograniczenia. Sporządzenie planu wynika również z konieczności wyznaczenia nowych kierunków w kształtowaniu zabudowy i zagospodarowania terenu z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy - głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej usług publicznych oraz siedliskowej, ustaleniem układu komunikacyjnego a także wskazaniem terenów prawnie chronionych (terenów szczególnego zagrożenia powodzią, obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską itp.) i terenów sportowo – rekreacyjnych, a także innych nieprzeznaczonych pod zabudowę.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 83,6 ha. Bilans powierzchni terenów wraz z ich przeznaczeniem w projekcie planu:

1) U – tereny zabudowy usługowej	~ 1,65 ha
2) UP– tereny zabudowy usług publicznych	~ 0,57 ha
3) UP/U – tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej	~ 2,33 ha
4) UK– tereny zabudowy usług sakralnych	~ 0,22 ha
5) U/P – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów oraz magazynów	~ 1,75 ha
6) US- tereny sportu i rekreacji	~ 0,87 ha
7) US/ZP- tereny sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej	~ 1,84 ha
8) U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	~ 3,50 ha
9) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	~ 26,16 ha
10) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	~ 4,95 ha
11) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	~ 1,44 ha
12) RM – tereny zabudowy zagrodowej	~ 16,41 ha
13) R- tereny rolnicze	~ 10,36 ha
14) ZP – tereny zieleni urządzonej	~ 0,20 ha
15) Zn– tereny zieleni naturalnej	~ 0,33 ha
16) ZL – lasy	~ 0,25 ha
17) WS- tereny wód powierzchniowych śródlądowych	~ 0,93 ha
18) KDG – tereny publicznych dróg głównych	~ 2,50 ha
19) KDZ – tereny publicznych dróg zbiorczych	~ 0,98 ha
20) KDL – tereny publicznych dróg lokalnych	~ 1,18 ha

21) KDD – tereny publicznych dróg dojazdowych	~ 1,70 ha
22) KDW – tereny dróg wewnętrznych	~ 3,48 ha

Miejscowość Będzino odznacza się owalnicowym układem przestrzennym w centralnej części oraz współczesnym układem przestrzennym zlokalizowanym w północnej części wsi. Na terenie miejscowości występują grunty rolne chronione – głównie użytki klasy bonitacyjnej RIIa, RIIb, PsIII i ŁIII, których większość znajdująca się w zwartej jednostce osadniczej miejscowości uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych m.in. wydanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz przy sporządzaniu Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino z dnia 19.12.1984 r. uchwałą Nr IV/14/85 oraz aktualizacji niniejszego planu zatwierdzonej uchwałą nr XVII/69/92 Gminnej Rady Narodowej Gminy Będzino, z dnia 10.02.1992 r., które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o której mowa w art. 88 ust. 1.

W obecnej procedurze planistycznej, nie wymagającej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeznacza się na terenie 1.5-MN/U oraz na terenie 1.57-KDG działka nr 57/1, grunty rolne o powierzchni niecałe 0,5 ha, po spełnieniu wszystkich warunków zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na cele nierolnicze.

Celem opracowania planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino (uchwalonym zgodnie z uchwałą Nr XXIII/155/2000 Rady Gminy w Będzinie z dnia 17 lipca 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy w Będzinie Nr VIII/54/2003 z dnia 30 czerwca 2003 r., Nr XIX/244/2005 z dnia 29 listopada 2005 r., Nr 111/16/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., Nr XVII/144/2008 z dnia 18 kwietnia 2008 r., Nr XXXIV/295/2009 z dnia 30 listopada 2009 r., Nr XV/112/12 z dnia 3 lutego 2012 r. i Nr XI/75/15 z dnia 29 września 2015 r. i Nr XV/121/16 z dnia 23 lutego 2016 r.). Dla terenów, które nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych zachowano charakter rolny (tereny zabudowy zagrodowej) i zgodnie z zapisami studium w Rozdziale III, w ust. 12.1. „Dopuszcza się wprowadzenie innych funkcji nie będących w konflikcie z uwarunkowaniami rozwojowymi.”. Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia uwzględniające:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy - ustalenia dla każdego z terenów sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały (od § 18 do § 60), dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określając zasady zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy, biorąc pod uwagę dyspozycje Studium gminy.

Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę (tereny oznaczone symbolami: U, UP, UP/U, UK, U/P, US, US/ZP, U/MN, MN/U, MN, MW, RM, R) wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Wzięto pod uwagę uwarunkowania kulturowe i historyczne miejscowości Będzino, gdzie występują obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz placowy układ przestrzenny, cechujące się szczególnymi walorami architektonicznymi i urbanistycznymi. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie określono w nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki obowiązek ujednolicenia materiału oraz kolorystyki pokrycia dachów.

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
  - wskazanie na położenie części obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (regulacja poprzez przepisy odrębne),
  - wprowadzenie zapisów mających na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko;
  - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej,
  - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
  - przywołanie zapisów dotyczących ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów;
  - ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: poprzez ustalenie zasad dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz dla placowego układu przestrzennego (ustalenia zostały zawarte w §9 uchwały);
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
  - wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych zgodne z przepisami odrębnymi,
  - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
  - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych lub nieemisyjnych;
- walory ekonomiczne przestrzeni: walorami ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane

(naturalne) elementy terenu. Za projektowanym zmianą przeznaczenia przemawiają powyższe czynniki. Położenie – z dostępem komunikacyjnym do drogi publicznej. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w studium oraz uwarunkowaniami terenu w obszarze objętym planem umożliwiono rozwój zabudowy i dopuszczenie różnych funkcji. Ustalenia uchwały zapewniają ochronę wartościowych elementów wyznaczonych poprzez zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, dzięki czemu zagwarantowano wzrost walorów ekonomicznych przestrzeni po realizacji zapisów planu;

- prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 25.05.2022 r. do 15.06.2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Będzinie. Ponadto w dniu 09.06.2022 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 29.06.2022 r. wpłynęło ... uwag;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności. Tereny te są położone w zasięgu wodociągu wiejskiego, ich zabudowa nie wymaga realizacji nowych sieci, a jedynie przyłączy.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski intencyjne do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wnioski intencyjne złożone przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano prognozę skutków finansowych oraz przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, która wykazała, iż realizacja przedmiotowej zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko oraz nie wpłynie niekorzystnie na zdrowie i życie ludzi.

- Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, co pozwala tworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- wprowadzone nowe funkcje nie spowodują znaczących negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- zmiana planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

2) 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami), największe potencjalne koszty, jakie będzie musiała ponieść gmina, wynikać będą z budowy infrastruktury technicznej.

Potencjalne przychody z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego będą wynikać z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat planistycznych i adiacenckich.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium. Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunki planu (załączniki nr 1 i 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 4) i dane przestrzenne (załącznik nr 5).

W świetle w/w przesłanek uchwalenie niniejszego planu miejscowego jest uzasadnione.