RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

UCHWAŁA NR XXIII/218/2020
RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE
z dnia 28 października 2020

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Bytowie Nr XLV/472/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, po stwierdzeniu, że uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów przyjętego uchwałą Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 czerwca 2019 r. - Rada Miejska w Bytowie uchwala, co następuje:

Dział I
Ustalenia ogólne

§1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, o powierzchni ok. 68 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

§2.

Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1** do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2** do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3** do uchwały.

§3.

Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:
1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania, na które składają się:
   a) Rozdział I *„Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania"*,
   b) Rozdział II *„Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego"*,
   c) Rozdział III *„Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu"*,
   d) Rozdział IV *„Zasady kształtowania krajobrazu"*,
   e) Rozdział V *„Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej"*,
   f) Rozdział VI *„Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych"*,
   g) Rozdział VII *„Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu"*,
   h) Rozdział VIII *„Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa"*,
   i) Rozdział IX *„Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym"*,
   j) Rozdział X *„Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy"*,
   k) Rozdział XI *„Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej"*,
   l) Rozdział XII *„Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów"*,
   m) Rozdział XIII *„Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym"*;

3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe obowiązujące dla konkretnych terenów wskazanych w poszczególnych paragrafach, za pomocą symbolu zgodnego z rysunkiem planu;
4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

Dział II
Ustalenia ogólne

§4.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć dominującą funkcję ustaloną dla terenu, przeznaczenie to może występować samodzielnie;
6) **przeznaczeniu towarzyszącym terenu** - należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu terenu stanowiące jego uzupełnienie funkcjonalne. Przeznaczenie towarzyszące nie może być realizowane samodzielnie;
7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek powierzchni zabudowanej wszystkimi obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej lub obszaru objętego wspólnym zagospodarowaniem w granicach danego terenu;
8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniżej położonej naturalnej rzędnej terenu do najwyżej położonego punktu obiektu budowlanego;
9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać zewnętrzne krawędzie zewnętrznej ściany budynków oraz określone w ustaleniach planu budowle; linie te nie dotyczą: wykuszy, schodów, podjazdów, balkonów i innych podobnych elementów budynku - wysuniętych poza tę linię do 1,5 m;
10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
11) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu, na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych oraz miejsca postoju pojazdów urządzone w formie parkingu, pasów lub zatok postojowych wzdłuż dróg (m.p – skrót);
12) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
13) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć jednorazową opłatę planistyczną, określoną w stosunku procentowym, naliczaną w przypadku zbycia nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;
15) **usługach obsługi komunikacji** - rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, lakiernia, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi;
16) **terenie zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć teren pokryty naturalną roślinnością niską i wysoką.

§5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole cyfrowo - literowe określające przeznaczenie terenów;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział I
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§6.

Obszar planu obejmuje łącznie 17 terenów w tym 2 tereny komunikacji. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

1) **P/U** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;
2) **U** - teren zabudowy usługowej;
3) **US** - teren sportu i rekreacji;
4) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
5) **ZK** - tereny zieleni krajobrazowej;
6) **R** - teren rolny;
7) **R/ZL** - tereny rolne do zalesienia;
8) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorczej;
9) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy L - lokalnej.

Rozdział II
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Na terenach oznaczonych symbolami **P/U**, **U**, **US** ustala się:

1) wykończenie elewacji obiektów budowlanych w kolorze białym, szarym lub beżowym, na nie więcej niż 10% powierzchni elewacji obiektów budowlanych dopuszcza się zastosowanie dowolnej kolorystyki;
2) pokrycie dachu materiałem w kolorze szarym lub grafitowym;
3) zaleca się realizację zieleni towarzyszącej w zainwestowaniu.

Rozdział III
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.

1. Obszar planu znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne.
2. Część obszaru planu oznaczona na rysunku planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne.
3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno - gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym powodowanym przez dopuszczoną funkcję.
4. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
6. Zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia na pobyt stały ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

Rozdział IV
Zasady kształtowania krajobrazu

§9.

1. Wzdłuż linii rozgraniczającej tereny **07-P/U** i **08-P/U**, w miejscach wskazanych orientacyjnie na rysunku planu, należy dokonać nasadzeń szpalerów drzew. Ustala się że:

1) szpalery drzew winny mieć charakter zieleni izolacyjnej;
2) do kształtowania zieleni używać gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;

3) realizacja szpaleru drzew winna być uzgodniona z zarządcami dróg, przy których mają się znaleźć oraz być zgodna ze szczegółowymi przepisami odrębnymi z zakresu projektowania ciągów komunikacyjnych i bezpieczeństwa ruchu drogowego.
2. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych należy nasadzić szpalery drzew.
3. Ustala się zalesienie terenów **06-R/ZL**, **12-R/ZL**, **13-R/ZL** i **14-R/ZL**.

Rozdział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§10.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.
3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział VI
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§11.

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami KDZ i KDL oraz teren oznaczony symbolem US (teren sportu i rekreacji).
2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzona zieleń;
3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:
1) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: wyklucza się;
2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty budowlane: w liniach rozgraniczających terenów komunikacji dopuszcza się lokalizacje wiat przystankowych, słupów i tablic ogłoszeniowych itp.
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenie oznaczonym symbolem US:
1) tymczasowe obiekty usługowo - handlowe: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, gastronomii i handlu na czas trwania imprez oraz wydarzeń o charakterze sportowym i rekreacyjnym;
2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych na czas trwania imprez oraz wydarzeń o charakterze sportowym i rekreacyjnym.

Rozdział VII
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§12.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III niniejszej uchwały.
2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, za wyjątkiem §11 ust. 3 i 4;
3) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
4) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
2) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

3) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu, o minimalnej szerokości 10 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m. W przypadku wydzielenia dojazdów w ciągu zieleni oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się jej przerwanie lub przesunięcie;
5) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjnego, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu.

Rozdział VIII
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§13.

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze i obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział IX
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§14.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2;
2) szerokość frontu działki:
   a) minimalna: 15 m,
   b) maksymalna: dowolny;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°-110°;

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych znajdują się w ustaleniach szczegółowych w Dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział X
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§15.

1. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu napowietrzne linie elektroenergetyczne SN-15 kV, wzdłuż których wyznacza się pas ochrony o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochrony musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w §15 ust. 2 niniejszej uchwały. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej wyznaczony pas ochrony nie obowiązuje.

Rozdział XI
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.

1. Ustala się obsługę obszaru planu z zewnętrznego układu komunikacyjnego, który stanowią droga wojewódzka nr 212 i droga powiatowa nr 1780G.

2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:
1) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
2) dla obiektów usługowych i handlowych o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m^2 nie mniej niż 3 miejsca postojowe, dla większych obiektów nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;
3) dla hurtowni, magazynów i składów o powierzchni magazynowej mniejszej niż 100 m^2 nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego, dla większych obiektów nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni magazynowej;
4) dla posiadaczy karty parkingowej miejsca postojowe należy wyznaczać w następujący sposób:
   a) 0 miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych jest niższa niż 6,
   b) 1 miejsce postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 6 - 15,
   c) 2 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 16 - 40,
   d) 3 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 41 - 100,
   e) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.
3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do zamierzenia inwestycyjnego.

§17.

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
2) na całym obszarze objętym planem lokalizacje infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się na każdej działce.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:
1) **w zakresie zaopatrzenia w wodę:** z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) **w zakresie odprowadzenia ścieków:**
   a) do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) ścieki z terenów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych należy podczyszczać stosownie do wymogów zawartych w przepisach odrębnych, odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami odrębnymi;
3) **w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:**
   a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p.poż,
   b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na terenie inwestycji,
   c) dopuszcza się magazynowanie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż.,
   d) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika (tj. cieków naturalnych, kanałów, rowów melioracyjnych, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej) winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
   e) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości związanej z zamierzeniem inwestycyjnym,
   f) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
   g) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na terenie inwestycji, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo wodnych,
   h) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych,
   i) na obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji wodnych (tj.: rowy, sieć drenarska ze studniami i wylotami), które należy chronić, planowane zainwestowanie należy uzgodnić z gestorem urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** z sieci gazowej lub poprzez dystrybucję gazu butlowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
   a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie,
c) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:** indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło ze źródeł nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:**
a) w obrębie każdej nieruchomości budowlanej należy wyznaczyć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
b) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
c) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach i prawem miejscowym;
8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację urządzeń, instalacji, obiektów związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, stanowiących indywidualne mikro instalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział XII
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział XIII
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§19.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Dział III
Ustalenia szczegółowe

§20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **01-ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,06 ha,**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
a) **teren zieleni urządzonej,**
b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
a) dostępność drogowa z terenów przyległych,
b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§21.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **02-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,83 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren zabudowy usługowej,**
   b) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
   c) niedopuszcza się usług obsługi komunikacji,
   d) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) **wysokość zabudowy:**
      – budynki: nie więcej niż 10 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 13 m dla dominanty architektonicznej,
      – pozostałe obiekty budowlane nie więcej niż 9 m,
   b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 30%,
   c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 35%,
   d) **szerokość elewacji frontowej**
      – nie mniejsza niż 15 m,
      – nie większa niż 25 m,
   e) **intensywność zabudowy:**
      – minimalna 0,0,
      – maksymalna 0,8,
   f) **linie zabudowy:**
      – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z terenem **16-KDZ** oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenami **04-ZK** i **05-ZK** jak na rysunku planu,
   g) **geometria dachu:**
      – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 22° - 25°,
      – dla zabudowy parterowej dopuszcza się dachy płaskie;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 3000 m^2, za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 4;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z drogi powiatowej nr 1780G znajdującej się poza granicami niniejszego planu miejscowego,
   b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego zjazdu z drogi powiatowej nr 1780G do obsługi komunikacyjnej terenu,
   c) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) ustala się obowiązek lokalizacji dominanty architektonicznej w miejscu wskazanym na rysunku planu,
   b) kalenice równoległe lub prostopadłe do drogi wojewódzkiej nr 212,
   c) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§22.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **03-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **2,22 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren sportu i rekreacji,**
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 6 m,
   b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 10%,
   c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
   d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,
   e) **intensywność zabudowy:**
      – minimalna 0,0,
      – maksymalna 0,15,
   f) **linie zabudowy:**
      – nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających z terenami **04-ZK** i **05-ZK** i w odległości 12 m od linii rozgraniczających z terenem **06-R/ZL**, jak na rysunku planu,
   g) **geometria dachu:**
      – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu o spadku 22° - 25°,
      – w zabudowie parterowej dopuszcza się dachy płaskie;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 1000 m^2, za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 4;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr 1780G znajdującej się poza granicami niniejszego planu miejscowego,
   b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) na terenie obowiązują ustalenia dotyczące przestrzeni publicznych zawarte w §11 niniejszej uchwały,
   b) na terenie dopuszcza się organizowanie imprez masowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) na terenie dopuszcza się zaplecze sanitarne dla funkcji sportu i rekreacji,
   d) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
   e) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§23.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **04-ZK, 05-ZK, 09-ZK, 10-ZK** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnie terenów:
   a) teren **04-ZK**: **0,62 ha,**
   b) teren **05-ZK**: **0,92 ha,**
   c) teren **09-ZK**: **0,51 ha,**
   d) teren **10-ZK**: **0,23 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenów:
   a) **tereny zieleni krajobrazowej,**
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenów: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: ustala się zakaz zabudowy;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z terenów przyległych,
   b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) na terenach **04-ZK**, **05-ZK**, **09-ZK** i **10-ZK** dopuszcza się urządzenie chodnika i ścieżki rowerowej;
   b) dopuszcza się przeznaczenie terenów **05-ZK** i **10-ZK** na poszerzenie drogi powiatowej,
   c) należy zagospodarować zieleń niską i wysoką zgodnie z typami siedliskowymi terenów,
   d) na terenie **04-ZK** występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
   e) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§24.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **06-R/ZL**, **12-R/ZL**, **13-R/ZL** i **14-R/ZL** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnie terenów:
   a) teren **06-R/ZL**: **4,56 ha**,
   b) teren **12-R/ZL**: **4,00 ha**,
   c) teren **13-R/ZL**: **1,78 ha**,
   d) teren **14-R/ZL**: **1,83 ha**;
2) Przeznaczenie podstawowe terenów:
   a) **tereny rolne do zalesienia,**
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenów: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów: ustala się zakaz zabudowy;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z terenów przyległych,
   b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
   a) ustala się zachowanie istniejących zbiorników wodnych,
   b) zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) na terenie **06-R/ZL** występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały
   b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§25.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **07-P/U** i **08-P/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnie terenów:
   a) teren **07-P/U**: **23,44 ha**,
   b) teren **08-P/U**: **5,61 ha**;
2) Przeznaczenie podstawowe terenów:
   a) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej,**
   b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, rozumianych zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
   c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały,
   d) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach zawartych w §12 ust. 3;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenów:

a) elektroenergetyka - elektrownie fotowoltaiczne;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
   a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 12 m,
   b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,
   c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
   d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,
   e) **intensywność zabudowy:**
      – minimalna 0,0,
      – maksymalna 1,
   f) **linie zabudowy:**
      dla terenu **07-P/U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości:
      – 15 m od linii rozgraniczających z terenem **17-KDL**, jak na rysunku planu
      – 12 m od linii rozgraniczających z terenem **06-R/ZL**, jak na rysunku planu
      – 10 m od linii rozgraniczających z terenami **04-ZK** i **05-ZK**, jak na rysunku planu,
      dla terenu **08-P/U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości
      – 15 m od linii rozgraniczających z terenem **17-KDL**, jak na rysunku planu,
      – 12 m od linii rozgraniczających z terenem **14-R/ZL**, jak na rysunku planu,
      – 10 m od linii rozgraniczających z terenem **10-ZK**, jak na rysunku planu,
      – 4 m od linii rozgraniczających z terenem **11-R**, jak na rysunku planu,
   g) **geometria dachu**
      – dachy dwuspadowe oraz wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachu o spadku 22°-25°, lub dachy płaskie,

5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 2000 m², za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 4 i 5;

6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z drogi oznaczonej jako **17-KDL**,
   b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;

7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;

9) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) lokalizację elektrowni fotowoltaicznych dopuszcza się wyłącznie na dachach obiektów produkcyjnych i usługowych,
   b) odległości budynków od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) przy granicy z terenem **17-KDL** ustala się utworzenie szpaleru drzew, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 niniejszej uchwały,
   d) na terenie **07-P/U** występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
   e) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§26.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11-R** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **15,84 ha**;

2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren rolny,**
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się zakaz zabudowy;

5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: nie ustala się;

6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:

a) dostępność drogowa z dróg przylegających,
b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§27.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15-P/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnia terenu: **3,03 ha**;
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
a) **teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej**
b) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, rozumianych zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
c) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 12 m,
b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,
c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 20%,
d) **szerokość elewacji frontowej:** dowolna,
e) **intensywność zabudowy:**
– minimalna 0,0,
– maksymalna 1,
f) **linie zabudowy:**
– nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **09-ZK** i w odległości 4 m od linii rozgraniczających z terenem **11-R**, jak na rysunku planu,
g) **geometria dachu:**
– dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu o spadku 22° - 25° lub 40° - 45°, lub dachy płaskie;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 2000 m^2, za wyjątkiem ustaleń zawartych w §12 ust. 3 pkt 4;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
a) dostępność drogowa z drogi wojewódzkiej nr 212 w miejscu wskazanym na rysunku planu,
b) pozostałe zgodnie z §16 niniejszej uchwały;
7) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
8) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: zgodnie z §10 niniejszej uchwały;
9) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§28.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16-KDZ** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnia terenu: **0,08 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
a) **teren drogi publicznej kategorii Z - zbiorcza,**
b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;

3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Parametry i wyposażenie:
   a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** 20 m i jak na rysunku planu,
   b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** projektowaną drogę należy wyposażyć w chodnik po obu stronach jezdni i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni,
   c) **dostępność do terenów przyległych:** z ograniczeniami;
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§29.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17-KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:
1) Powierzchnia terenu: **2,28 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren drogi publicznej kategorii L - lokalna,**
   b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały;
3) Przeznaczenie towarzyszące terenu: nie ustala się;
4) Parametry i wyposażenie:
   a) **szerokość w liniach rozgraniczających:** 20 m,
   b) **wyposażenie w liniach rozgraniczających:** projektowaną drogę należy wyposażyć w chodnik i ścieżkę rowerową przynajmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się lokalizację przystanku autobusowego,
   c) **dostępność do terenów przyległych:** bez ograniczeń;
5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) na terenie ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
   b) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

Dział IV
Ustalenia końcowe

§30.

Na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.602.379.2019 z dnia 03 lipca 2020 r. przeznacza się na cele nierolnicze 1,6367 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III.

§31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

§32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIII/218/2020 Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 28 października 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego n. „Udorpie-Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Zgodnie z art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 poz. 293 z późn. zm.) Rada Miejska w Bytowie podjęła uchwałę Nr XLV/742/202018 z dnia 27 czerwca 2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z cyt. powyżej ustawą plan miejscowy został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów uchwalonego uchwałą Nr IX/77/2019 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 26 czerwca 2019 r.

Granicami planu objęto obszar, zlokalizowany na południe od głównego układu ruralistycznego wsi Udorpie, pomiędzy drogą wojewódzką nr 212, drogą powiatową nr 1780G oraz linią elektroenergetyczną 2x400kV, która jest ujęta w odrębnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Udorpie i obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 68 ha.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego nastąpiło w związku z potrzebą wyznaczenia na terenie gminy nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno–usługową i składową. Obserwowana w ostatnich latach aktywizacja gospodarcza i towarzyszący jej rozwój podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dążą nieuchronnie do wyczerpywania się wolnych terenów inwestycyjnych występujących na terenie gminy Bytów. Dotyczy to przede wszystkim, największej strefy produkcyjno – składowej zlokalizowanej w północnej części miasta Bytów.

Celem przygotowania niniejszego dokumentu jest uruchomienie terenów pod rozwój zabudowy produkcyjno-usługowej i składowej, z zachowaniem ładu przestrzennego. Plan zapewnienia projektowanym terenom odpowiednią obsługę infrastrukturalną oraz umożliwi przebudowę włączenia drogi powiatowej nr 1780G do drogi wojewódzkiej nr 212. Wprowadzono również ustalenia w ramach istniejących terenów sportowo – rekreacyjnych umożliwiając jednocześnie ich rozwój. Ponadto plan zawiera rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ przyszłej zabudowy na krajobraz i środowisko przyrodnicze. Na części obszaru objętego planem pozostawiono funkcję rolniczą dopuszczając zalesienia na wybranych terenach. Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę, wymagania ładu przestrzennego określono m.in. poprzez linie zabudowy, dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie określono m.in. wykończenie elewacji obiektów budowlanych w sposób stonowany, w oparciu o kolory zbliżone do naturalnych w zakresie bieli, szarości i beżu, pokrycie dachu materiałem w kolorze szarym lub grafitowym oraz zalecenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu ograniczając tym samym nadmierną ingerencje w ekspozycję terenu, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych. Na obszarze objętym planem występują grunty rolne kl. III, dla których w trakcie prac nad projektem planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,6367 ha gruntów rolnych klasy III. Największy areał gruntów rolnych kl. III, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze była konieczna, stanowią grunty zlokalizowane w północnej części obszaru objętego planem, u zbiegu drogi wojewódzkiej nr 212 i drogi powiatowej nr 1780G. Grunty te są oddzielone od pozostałych użytków rolnych istniejącym terenem sportowo-rekreacyjnym, w związku z czym wskazane było nadanie mu nowej funkcji, w tym przypadku usługowej, co wynikało z wniosku złożonego do projektu planu. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych umożliwiła również wprowadzenie nowych rozwiązań komunikacyjnych. W dniu 3 lipca 2020 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę (pismo nr: GZ.tr.602.379.2019) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III o łącznej powierzchni 1,6367 ha.

Głównymi walorami ekonomicznymi związanymi z uchwaleniem planu są dla gminy korzyści ekonomiczne (podatki) i społeczne (nowe tereny dla prowadzenia działalności gospodarczej, nowe miejsca pracy). W przypadku odstąpienia od uchwalenia projektu planu, częściowo zachowany zostałby obecny stan użytkowania gruntów. Niezainwestowana część terenu wykorzystywana byłaby rolniczo. Jednocześnie

na obszar objęty planem wywierana by była presja inwestycyjna właścicieli terenu. Wówczas planowane inwestycje przebiegałyby w sposób utrudniony pod względem obowiązujących procedur administracyjnych oraz w sposób przypadkowy (nieuporządkowany), nieuwzględniający istniejących dla tego obszaru wzajemnych uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, krajobrazowych, kulturowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

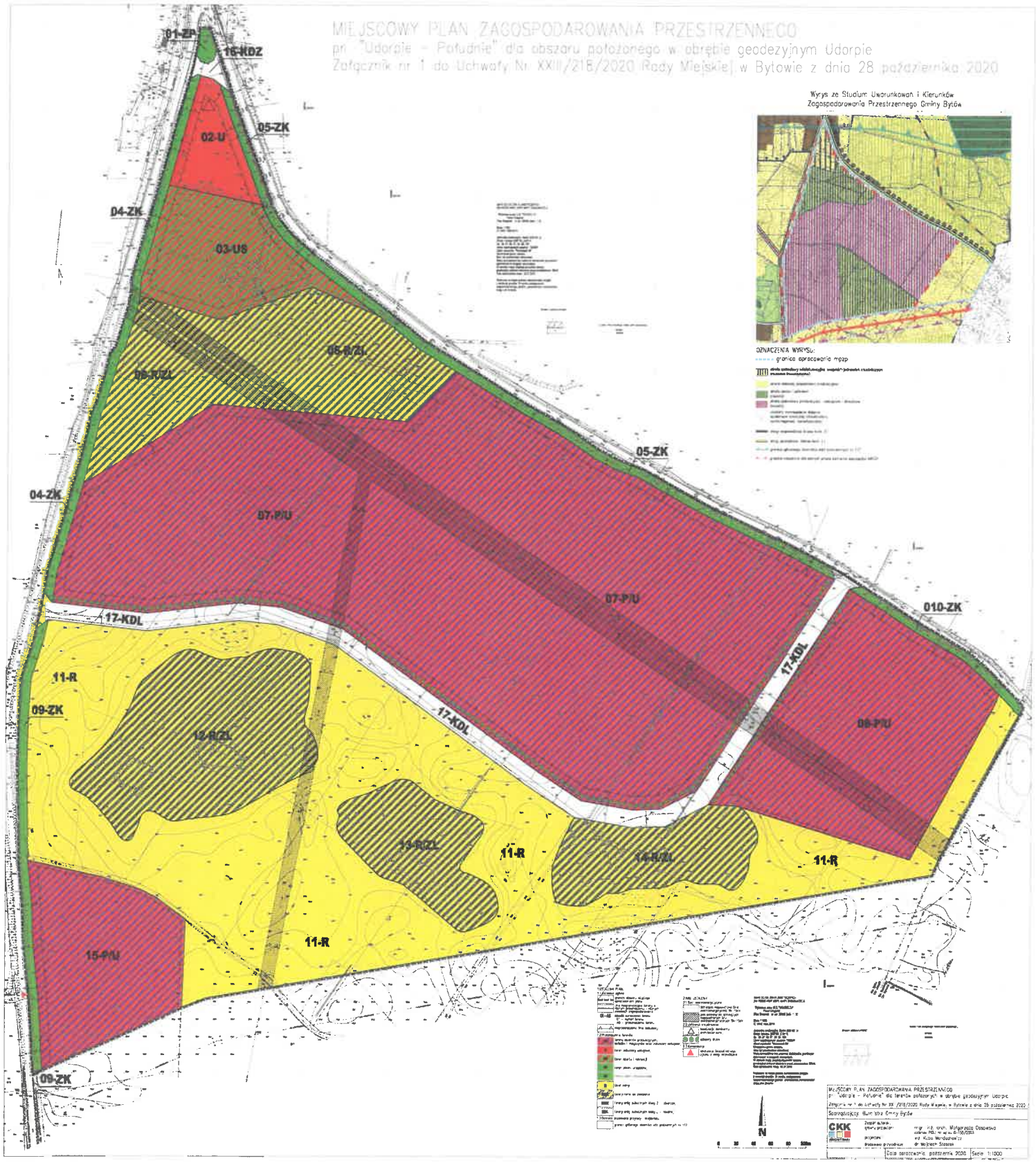
Sporządzona na potrzeby przedmiotowego projektu prognoza skutków finansowych wykazała, że na skutek realizacji ustaleń planu nastąpi wzrost dochodów gminy w zakresie podatku od nieruchomości oraz związanych z pobraniem jednorazowej opłaty planistycznej w momencie zbywania terenów przez obecnych właścicieli. Jednocześnie na skutek uchwalenia planu gmina poniesie koszty realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wykupów gruntów prywatnych właścicieli. Szacunkowy koszt związany z budową infrastruktury wynosi ok. 1.933.980 zł i będzie następować sukcesywnie wraz z rozpoczęciem procesów inwestycyjnych na tym terenie przez prywatnych inwestorów. Realizacja powyższych inwestycji, może być finansowana również ze źródeł zewnętrznych, w tym funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Szacunkowy koszt wykupów gruntów pod realizację infrastruktury komunikacyjnej obliczono na kwotę ok. 619.865 zł.

Procedura planistyczna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z treścią ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument planistyczny podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi instytucjami i organami, uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze a następnie był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31.07.2020 r. do 28.08.2020 r. w siedzibie tut. Urzędu. Ponadto w dniu 21.08.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 18.09.2020 r. wpłynęło jedenaście uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Bytowa Zarządzeniem Nr 180/2020 z dnia 1 października 2020r., z czego 9 uwag zostało nieuwzględnione, a następnie przedłożone Radzie Miejskiej w celu ich ostatecznego rozstrzygnięcia (załącznik nr 2 do uchwały).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego finansowane było ze środków budżetu gminy Bytów. Koszt opracowania wyniósł 39.360 zł. brutto.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXIII/218/2020
Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 28.10.2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie – Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Bytów w dniach od 31.07.2020 r. do 28.08.2020 r. W dniu 21.08.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w przedmiotowym projekcie planu ustaleniami. W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 18.09.2020 r. wpłynęło jedenaście uwag, których jedna została uwzględniona, jedna uwaga stanowiła pismo w sprawie braku uwag, a dziewięć zostało nie uwzględnionych.

1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.08.2020 r. dotyczyła całości obszaru planu.

Uwaga o treści:
Dlaczego obszary 15P/U i 07P/U nie są ze sobą połączone jak założono w studium?
Tworzenie strefy gruntów rolnych wzdłuż drogi wojewódzkiej pomiędzy obszarem 17KDL i 07P/U ma chyba za zadanie utrudnienie w inwestowaniu dla przedsiębiorców, gdyż na tych terenach będą musieli wystąpić o decyzję o wz.
Moim zdaniem tworzenie stref R/ZL nawet jeżeli istnieją nie ma sensu gdyż w terenach obszarów P/U powinien istnieć obowiązek utrzymania zieleni ochronnej.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów potencjalnie daje możliwość wykorzystania prawie całego obszaru objętego planem miejscowym pod funkcję produkcyjno – usługową. Jednakże zgodnie z zapisami studium: „wydzielone w studium granice poszczególnych terenów o konkretnej funkcji oraz ich oznaczenie należy traktować jako orientacyjne, co oznacza, że ich granice mogą być weryfikowane w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne oraz z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych, stanu prawnego gruntów czy lokalnych uwarunkowań przyrodniczo – przestrzennych". Przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę przyrodniczo-krajobrazową, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane dla funkcji inwestycyjnej oraz obszary, które ze względów krajobrazowych korzystnie jest zachować w obecnym użytkowaniu. Zgodnie z wynikami tej analizy został sporządzony projekt planu miejscowego.
We wskazanym w uwadze rejonie pomiędzy obszarami 15-P/U i 07 P/U występują lokalne obniżenia terenu, w których znajdują się podmokłości. W związku z powyższym zdecydowano o wyłączeniu tego obszaru z funkcji produkcyjno – usługowej i pozostawieniu go w dotychczasowym użytkowaniu.

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się dla obszarów, dla których nie obowiązuje plan miejscowy. W związku z tym po wejściu w życie planu miejscowego niemożliwym będzie ustalenie dla działek położonych w granicach tego planu warunków zabudowy w drodze decyzji.
Wprowadzenie terenów R/ZL ma stanowić gwarancję, iż projektowane przeznaczenie terenu w przedmiotowym projekcie planu nie zdominuje krajobrazowo okolicy. Jednocześnie teren 06 R/ZL ma stanowić bufor przestrzenny, środowiskowy, krajobrazowy, funkcjonalny oraz akustyczny pomiędzy projektowanymi i istniejącymi zabudowaniami wsi Udorpie, a nowoprojektowaną strefą produkcyjno – usługową.
W §7 pkt 3 projektu mpzp na całym obszarze objętym projektem planu zaleca się realizację zieleni towarzyszącej zainwestowaniu. Ponadto wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym na terenach 07-P/U oraz 08-P/U wzdłuż granicy z terenem 17-KDL, projekt planu przewiduje lokalizację szpalerów drzew o charakterze zieleni izolacyjnej.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

2) Uwaga złożona przez Państwowy Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Nadzór Wodny w Bytowie w dniu 26.08.2020 r. dotyczyła działek nr 90, 91, 92, 93 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
1. Zaznaczyć na mapie planu studzienki rewizyjne (istniejące w terenie) osadzone na rurociągu grawitacyjnym ozn. symbolem r-I znajdującym się w ewidencji urządzeń melioracji wodnych prowadzoną przez PGW Wody Polskie. W związku z powyższym linia zabudowy powinna być przesunięta poza trasę rurociągu.
2. Na terenach rolnych przewidzieć zbiorniki do magazynowania wód opadowych.
3. Stwierdza się, że wody opadowe z części wsi Udorpie poprzez przepust w drodze wojewódzkiej trafiają w sposób niekontrolowany na obszar 06-R/ZL w naszej ocenie problem ten powinien być rozwiązany na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Uwaga 1 nieuwzględniona. Brak jest pełnych danych na temat dokładnego przebiegu starego, czynnego rurociągu przelotowego. Brak danych uniemożliwia precyzyjne określenie jego lokalizacji jak również wskazanych w uwadze studzienek rewizyjnych. W części tekstowej planu, na wskazanych terenach umieszczono informację o występowaniu na terenach urządzeń melioracji wodnych oraz zalecenia ich ochrony. Do urządzeń tych należy zaliczyć również przedmiotowy rurociąg.
Uwaga 2 nieuwzględniona. Na gruntach rolnych nie ma możliwości lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją rolniczą, takich których realizacja uniemożliwi realizowanie podstawowej funkcji terenu Natomiast zgodnie z definicją gruntów rolnych zawartej w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) art. 2 ust. 1 pkt 7 stanowi „Art. 2 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: 7) pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;". W myśl ww. przepisów istnieje możliwość prowadzenia gospodarki wodami na terenach rolniczych, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, i w związku z tym nie ma potrzeby zawierania dodatkowych zapisów w planie miejscowym.
Uwaga 3 nieuwzględniona. Na terenie 06-R/ZL nie przewiduje się zabudowy mogącej ulegać podtopieniom w związku z niekontrolowanym zrzutem wód opadowych z części wsi Udorpie. Dodatkowo nie ma potrzeby zawierania dodatkowych informacji dot. melioracji terenów rolniczych, gdyż zgodnie z definicją gruntów rolnych zawartej w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) art. 2 ust. 1 pkt 7 stanowi „Art. 2 1. Gruntami rolnymi, w rozumieniu ustawy, są grunty: 7) pod urządzeniami: melioracji

wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;". W myśl ww. przepisów istnieje możliwość prowadzenia gospodarki wodami na terenach rolniczych, dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, i w związku z tym nie ma potrzeby zawierania dodatkowych zapisów w planie miejscowym.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.09.2020 r. dotyczyła całego obszaru planu.

Uwaga o treści:
dot. Rozdziału XIII §19 projektu uchwały RM w spr. uchwalenie miejscowego planu ... – wniosek w sprawie obniżenia stawki procentowej, opłaty.
Ceny gruntów pod inwestycje (produkcyjno – magazynowo – usługowych) są na rynku bytowskim wysokie. Zastosowanie opłaty (tzw. renty planistycznej) w maksymalnej wysokości spowoduje dalszy wzrost cen tych gruntów Sprzedający grunty doliczy koszt opłaty do ceny. W efekcie wysoka cena zbycia grunty objętego planem może spowodować zahamowanie inwestycji na terenach objętych planem. Proponowana wysokość opłaty – 15%.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata planistyczna nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Opłata stanowi dochód własny gminy, z którego w późniejszym czasie realizowane będą m.in. inwestycje infrastrukturalne niezbędne do realizacji ustaleń przedmiotowego planu. W związku z koniecznością poniesienia znacznych wydatków na uzbrojenie obszaru planu służące obsłudze nowoprojektowanych terenów zabudowy produkcyjno – usługowej, zastosowanie maksymalnej stawki opłaty planistycznej uznaje się za zasadne.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Zmiana przeznaczenia Terenu i jego częściowe odrolnienie, negatywnie wpłynie na wiele aspektów. Należy podkreślić, że tutejsze rolnictwo z całą pewnością wykorzystuje fakt bardzo żyznych gleb a wskazuje na to okoliczny krajobraz, na którym w zdecydowanej większości dominuje uprawa rolnicza. Wzniesienie w tym miejscu obiektów przemysłowych, a w szczególności, mających znajdować się w południowej części Planu zagospodarowania, z pewnością może wpłynąć negatywnie na działalność rolniczą w tym rejonie poprzez wydobywające się zanieczyszczenia lub nieprawidłowe składowane odpadów.
Dodatkowo należy wskazać, że rozdzielenie obszarów przemysłowych na dwie części, tj. działki nr 108, z pominięciem „łącznika" sprawia, iż okolica będzie pozbawiona ciągłości architektonicznej, a budowa obiektów przemysłowych w rejonie ww. działki będzie znacząco odbiegać od powszechnie przyjętych norm budowlanych. Niezrozumiałym zatem jest poświęcenie bardzo dobrych, żyznych i wilgotnych ziem, mogących być z całą pewnością przeznaczonych pod uprawę, kosztem wznoszenia hal produkcyjnych i innych tego typu obiektów. Dużo bardziej w interesie lokalnej społeczności zasadnym byłoby na ziemiach dobrej klasy pozostawienie produkcji rolnej, która pozwala na zarobek

rolnikom zamiast przekształcania gruntów na cele przemysłowe, które być może nigdy nie zostaną w takim kształcie wykorzystane.
Ponadto prognoza zawierające analizę projektu Planu jest niekonsekwentna – w jednym miejscu grunty są klasyfikowane jako dobre pod uprawę, a w innym zostały określone jako średnie.
Kwestią niewyjaśnioną jest również założenie przyjęte przez tutejszy organ, który wskazuje, że przekształcenie terenu przyczyni się do rozwoju gminy, skoro mogą tam nigdy nie powstać zakłady przemysłowe, chociażby dlatego, że np. właściciele gruntów nie zdecydują się na ich sprzedaż. Organ – jeśli dysponuje informacjami o planowanych inwestycjach – nie przedstawił ich do konsultacji. Co więcej nieznane jest faktyczne i racjonalne uzasadnienie dlaczego akurat te Tereny zostały wybrane na umiejscowienie terenów produkcyjnych. Organ nie wskazuje przeprowadzonych analiz czy istniały potencjalne miejsca. Wskazać należy, że zasadnym byłoby stworzenie terenów produkcyjnych bliżej istniejącej infrastruktury i węzłów komunikacyjnych.
Ponadto Teren jest podzielony w sposób nieuzasadniony – grunt oznaczony 15P/U jest oddzielony od reszty nieruchomości przeznaczonych na cele przemysłowe i nie jest zachowana ciągłość zagospodarowania. Niezrozumiałym jest dlaczego ziemia na cele rolne nie wypełniają całego południowego obszaru zagospodarowania.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Argumenty dotyczące negatywnego wpływu funkcji planowanych terenów produkcyjno – usługowych na tereny rolne, gleby i środowisko są bezzasadne. Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa uzgodnienia i opinie, w tym Wojewódzkiej i Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. W projekcie planu miejscowego zawarto ustalenia, których respektowanie pozwoli na ograniczenie uciążliwości wprowadzanej funkcji na środowisko. Dodatkowo należy podkreślić, iż grunty rolne klas chronionych uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze.
We wskazanym w uwadze rejonie pomiędzy obszarami 15-P/U i 07 P/U występują lokalne obniżenia terenu, w których znajdują się podmokłości. W związku z powyższym zdecydowano o wyłączeniu tego obszaru z funkcji produkcyjno – usługowej i pozostawieniu go w dotychczasowym użytkowaniu.
W odniesieniu do uwagi dotyczącej niekonsekwencji prognozy w przedmiocie klasyfikacji gruntów należy wskazać, że dokument ten wskazuje zgodnie z kompleksami przydatności rolniczej gleb, iż w różnych miejscach w granicach obszaru opracowania planu warunki glebowe różnią się od siebie. Cyt. „Gleby występujące we wschodniej części obszaru opracowania zostały wytworzone z utworów lodowcowych: z piasków gliniastych mocnych i glin lekkich. Są to w większości gleby brunatne wyługowane, cechujące się silnym zakwaszeniem i wyługowaniem z węglanu wapnia w całym profilu. Są one zaliczane głównie do IV i V klasy bonitacyjnej. Odpowiadają one kompleksom przydatności rolniczej gleb: kompleks 4 – żytni bardzo dobry, V – kompleks żytni dobry.
Lokalnie na niewielkich powierzchniach w środkowej i zachodniej części obszaru, w wilgotnych obniżeniach terenu, występują czarne ziemie właściwe, zaliczane głównie do III klasy bonitacyjnej. Odpowiadają one kompleksom przydatności rolniczej gleb: kompleks 4 – żytni bardzo dobry oraz 8 – kompleks zbożowo-pastewny mocny.
W południowej części obszaru, na niewielkiej powierzchni występują gleby torfowe i murszowo-torfowe. Zaliczane są one głównie do kompleksów użytków zielonych 2z – użytki zielone średnie.”.
Rozmieszczenie funkcji oraz ustalenia planu miejscowego biorą pod uwagę warunki glebowe występujące w obszarze opracowania przedmiotowego projektu planu. Należy podkreślić fakt, iż większość gruntów w obszarze opracowania planu miejscowego stanowią grunty rolne niższych klas (klasy IV-VI), jedynie niewielką część stanowią grunty klasy III. Część gruntów klasy III ze względu na rozmieszczenie funkcji (wynikające z analizy przyrodniczo-krajobrazowej i dostępności komunikacyjnej) w planie przeznaczone zostały na cele nierolnicze, na co uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
Odnosząc się do uwag dotyczących rozmieszczenia terenów wskazanych pod zabudowę produkcyjno-usługową i braku ciągłości architektonicznej, w tym oddzielenie terenu 15-P/U od pozostałych terenów produkcyjno-usługowych należy podkreślić, że projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Bytów uchwalonym przez Radę Miejską w Bytowie. Przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę przyrodniczo-krajobrazową, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane dla funkcji inwestycyjnej oraz obszary, które ze względów krajobrazowych korzystnie jest zachować w obecnym użytkowaniu. Zgodnie z wynikami tej analizy został sporządzony projekt planu miejscowego.
Należy dodać, że zgodnie z zapisami studium: „wydzielone w studium granice poszczególnych terenów o konkretnej funkcji oraz ich oznaczenie należy traktować jako orientacyjne, co oznacza, że ich granice mogą być weryfikowane w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne oraz z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych, stanu prawnego gruntów czy lokalnych uwarunkowań przyrodniczo – przestrzennych".
Stwierdzenie, że pozostawienie na terenach objętych projektem planu produkcji rolnej leży w interesie lokalnej społeczności jest chybione. W trakcie trwania procedury planistycznej nie wpłynął do tut. urzędu żaden wniosek, sugerujący, iż którykolwiek z właścicieli nieruchomości nie zgadza się na zmianę przeznaczenia terenów na funkcję produkcyjno-usługową.
Nie można również zgodzić się z zarzutem, iż projektowane w planie funkcje nie przyczynią się do rozwoju gminy oraz do zarzutu o braku uzasadnienia dla wyboru tej lokalizacji na strefę produkcyjno – usługową. Należy wyjaśnić iż delimitacja tego obszaru pod funkcję produkcyjno-usługową nastąpiła na etapie opracowywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, do którego nie złożono zastrzeżeń w tym zakresie. W uzasadnieniu do uchwały nr XLV/472/2018 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie-Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie wskazuje się, iż „podjęcie niniejszej uchwały następuje w związku z zachodzącym procesem wyczerpywania się w strefie miejskiej Bytowa wolnych terenów produkcyjnych oraz towarzyszącą temu procesowi rosnącą presją inwestycyjną". Można zatem stwierdzić, iż nie uchwalenie przedmiotowego planu odbiłby się negatywnie na Gminie z powodu nie stworzenia warunków dla jej rozwoju.
Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp dla ww. uchwały wskazuje, iż decyzje o lokalizacji strefy produkcyjno-usługowej w granicach obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym podjęto „w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przestrzennych".

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Planowane przeznaczenie Terenu na cele produkcji przemysłowej może realnie szkodzić środowisku. Nie przeprowadzono dotychczas szczegółowych badań zanieczyszczenia gleb, zatem organ – nie mając punktu odniesienia – nie jest w stanie monitorować ich stanu po powstaniu potencjalnych inwestycji. Co więcej nieznane są plany i pomysły na potencjalne zagrożenia składowania lub wyprowadzania ścieków do gruntów (potencjalne wyprowadzenie zanieczyszczeń w tym mikrodrobin plastiku, metali do gleby). Organ nie wskazuje również jak planuje monitorować wpływ potencjalnego przemysłu na zanieczyszczenie gruntów jak i wód i jak planuje realnie dbać o poszanowanie środowiska przez zakłady produkcyjne. Co więcej, analiza przeprowadzona w prognozie, na której opiera się projekt Planu, zakłada oddziaływanie tylko w granicach przewidzianego Planu. Wskazać jednak należy, że immisji takich jak zapach czy dźwięk nie da się ograniczyć do granic administracyjnych nieruchomości, a zabudowania mieszkalne znajdują się zaledwie 100 – 200 m od przekształcanego Terenu. Organ nie wskazuje jednak w Planie sposobów na ochronę ludzi i zwierząt w tym zakresie. Zmiana zagospodarowania Tereniu może mieć również realny, negatywny wpływ na sąsiadujące grunty i ekosystemy (np. poprzez zanieczyszczenie lub degradację gleby). Niewiadomym jest również w jaki sposób mają być przeprowadzane badania stanu jakości powietrza

na Terenie oraz czy organ przewiduje jakikolwiek monitoring stanu środowiska sąsiednich obszarów, również w późniejszym okresie.
Projekt Planu nie wskazuje, czy w związku z przyszłymi, potencjalnymi inwestycjami, a w rezultacie zwiększeniem zatłoczenia ruchu drogowego, w szczególności przez pojazdy ciężarowe, infrastruktura drogowa jest przystosowana do zwiększonej przepustowości i jak będzie przebiegać ochrona ludzi i zwierząt przed zanieczyszczeniami powietrza tym wywołanym. Z uwagi na możliwość pojawienia się większej ilości pojazdów ciężarowych, wskazać na negatywny wpływ w komforcie życia mieszkańców oraz poziom hałasu i zanieczyszczeń. W szczególności tych ostatnich nie da się opanować jedynie do granic obszaru jezdni lub posesji. Zwiększony ruch pojazdów definitywnie wpływa na pogorszenie jego stanu środowiska, a szczególnie na zanieczyszczenia powietrza przenoszone przez wiatr lub deszcz na dalekie odległości.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Zarzuty zawarte w uwadze dot. realnej szkodliwości dla środowiska planowanego przeznaczenia terenu na cele produkcji przemysłowej są niezasadne. Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Ustalenia zawarte w przedmiotowym projekcie planu uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie.
W projekcie planu miejscowego zawarto ustalenia, których respektowanie pozwoli na ograniczenie uciążliwości wprowadzanej funkcji na środowisko. Ewentualna lokalizacja w granicach planu miejscowego przedsięwzięcia z grupy potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko będzie się wiązała z koniecznością przeprowadzenia dodatkowego postępowania środowiskowego w celu wskazania ewentualnych zagrożeń i metod im zapobiegania. Na tym też etapie, gdy wiadomy będzie profil prowadzonej działalności, w procedurze oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie określony wymagany zakres monitoringu.
Zakres opracowania planu miejscowego nie ma w sobie narzędzi służących do kontroli realizacji ustaleń planu i dalszego funkcjonowania zabudowy produkcyjno – usługowej natomiast kontrola ta jest realizowania na podstawie przepisów odrębnych takich jak np.: prawo budowlane czy prawo ochrony środowiska. Kontrolą oddziaływania zakładów produkcyjnych i usługowych na środowisko zajmują się organy i instytucje takie jak np.: Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.
W odniesieniu do uwagi dotyczącej przyszłego zwiększenia ruchu drogowego należy wyjaśnić, że projekt planu zawiera rozwiązania minimalizujące skutki tego zjawiska, m.in. poprzez modernizację istniejącego układu drogowego (przebudowa skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 212 i drogi powiatowej nr 1780G w miejscowości Udorpie) oraz budowę nowego układu drogowego (teren 17-KDL) mającego za zadanie obsłużyć komunikacyjnie nowoprojektowaną strefę produkcyjno – usługową. Przyjęte w planie rozwiązania powstały przy ścisłej współpracy z Zarządem Drów Wojewódzkich w Gdańsku oraz Zarządem Dróg Powiatowych w Bytowie. Realizacja nowej drogi zapewni sprawne połączenie drogowe dla terenów produkcyjno – usługowych z pominięciem miejscowości Udorpie, a przebudowa skrzyżowania drogi wojewódzkiej z powiatową wpłynie pozytywnie na bezpieczeństwo ruchu drogowego w samej miejscowości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Ingerencja w naturalne ukształtowanie terenu będzie miała negatywny wpływ na wiele aspektów.

Obszar wyznaczony na działalność przemysłową nie współgra z powierzchnią gleby, która jest falista i nierówna. Architektura krajobrazu nie pozwala na budowanie obiektów na jednakowej wysokości bez ingerencji w naturalne uformowanie terenu, w szczególności takiego który jest skutkiem formowania przez lądolody. Ponadto, rejony w których występował lądolód charakteryzują się wyjątkową akumulacją różnorodnych składników mineralnych, które bezpośrednio wpływają na żyzność gleb a tym samym wzbogacają potencjalne zbiory roślin uprawnych. Zróżnicowanie wysokości Terenu kłóci się z przeznaczeniem obszarów na cele produkcyjne. Różnice w wysokości Terenu dochodzą do 10%, w szczególności w północnowschodniej części obszaru, co oznacza, że przeznaczenie tego Terenu częściowo na cele produkcyjne będzie zapewne wymagało wyrównania i osuszania, co może negatywnie wpływać na tereny sąsiednie oraz faunę i florę. Co więcej zmiana zagospodarowania Terenu, w którym występują lokalnie namuły torfiaste oraz zagłębienia Terenu akumulujące wilgoć, jest działaniem przeciwko środowisku i przyczynia się do zwiększenia efektu pustynnienia obszarów Europy Środkowej. Zapewne niezbędne wybetonowanie Terenu na cele produkcyjne spowoduje niedostateczne dostosowanie odpływów wody, zakłóci jej wsiąkanie w glebę i magazynowanie, a co za tym idzie spływy powierzchniowe mogą prowadzić do erozji gleby czy podtopień nie tylko Terenu, ale i okolicznych gruntów. Zasklepienie zatem gleby poprzez jej wybetonowanie negatywnie pośrednio wpłynie nawet na produkowanie żywności i biomasy, regulowanie klimatu, ochrony przed szkodliwymi substancjami chemicznymi oraz zapewnienie niezakłóconego środowiska życia gatunków zwierząt i roślin.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Głównym założeniem przy projektowaniu rozwiązań zastosowanych w planie miejscowym było minimalizowanie wpływu projektowanych funkcji na krajobraz i okoliczne środowisko przyrodnicze. Przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę przyrodniczo – krajobrazową, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane dla funkcji inwestycyjnej oraz obszary, które ze względów krajobrazowych korzystniej jest zachować w obecnym użytkowaniu. W związku z powyższym, pomimo, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów potencjalnie daje możliwość wykorzystania prawie całego obszaru objętego planem miejscowym pod funkcję produkcyjno – usługową postanowiono ograniczyć skalę i wielkość terenów przeznaczonych pod zabudowę.
Ponadto w planie miejscowym zawarto szereg ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz obowiązek zachowania min. 20% powierzchni terenu biologicznie czynnego czy obowiązek ochrony środowiska wodno-gruntowego. Projekt planu wskazuje tereny przeznaczone do zalesienia, wprowadza szpalery drzew do zrealizowania na terenach produkcyjnych, wprowadza strefy buforowe od drogi wojewódzkiej i powiatowej, które stanowią tereny ZK. Dodatkowo wprowadzone parametry zabudowy w postaci wysokości zabudowy, powierzchni zabudowy i intensywności oraz ściśle określona kolorystyka elewacji frontowych stanowią szereg działań służących ochronie środowiska, przyrody i krajobrazu.
Bardziej szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego, gdy wiadomy będzie już profil działalności produkcyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska. Zgodnie z przepisami kontrolą oddziaływania zakładów produkcyjnych i usługowych na środowisko na etapie ich realizacji oraz już w trakcie ich funkcjonowania zajmują się organy i instytucje takie jak np.: Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Projekt Planu zagospodarowania przestrzennego jest nieprecyzyjny. Nie zawiera on szczegółowych wytycznych, zasad ani wskazówek dotyczących utrzymania okolicznego środowiska na możliwie tym samym poziomie. Zamieszczone w prognozie oddziaływania na środowisko, ogólnikowe zalecenia i lakoniczne wskazówki nie dają żadnej gwarancji utrzymania i zachowania obecnego stanu środowiska, a organy nie przewidują żadnych kontroli mogących temu zapobiec. Stwierdzenia użyte w tymże projekcie Planu takie jak: „zaleca się" czy „należy zastosować", nie mogą realnie przyczynić się do ochrony przed zagrożeniami dla środowiska. Jak wspomniano powyżej tutejszy organ nie tylko nie przewiduje żadnych sposobów kontroli ale również – co za tym idzie – żadnych konsekwencji potencjalnego nieprzestrzegania zaleceń Planu. Niezrozumiały jest zatem sposób rozliczania i egzekwowania od potencjalnych inwestorów na tym Terenie, by ich działania były zgodne z projektem Planu. Istnieje zatem ryzyko nieprzestrzegania zaleceń Planu, w obliczu braku jakichkolwiek konsekwencji, co oznacza również negatywny wpływ na środowisko naturalne i degradację Terenu.
Co więcej, prognoza, na której opierają się założenia Planu, a zatem i on sam, nie przeprowadza szczegółowej i jednoznacznej analizy wpływu na środowisko, również z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Brak tego rodzaju szczegółów nie powinien zwalniać tutejszego organu z przyjęcia założeń o największym i najmniejszym stopniu oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia i przedstawienia stosownej analizy.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Uwagę w sprawie braku precyzji zapisów planu miejscowego należy uznać za chybioną. Projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W planie miejscowym nie powinno się powielać zapisów z aktów wyższego rzędu tj. Ustawy, Rozporządzenia itd. Projekt planu miejscowego w §8 zawiera ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, stosownie do skali i stopnia szczegółowości opracowania. Zakres opracowania planu miejscowego nie ma w sobie narzędzi służących do kontroli realizacji ustaleń planu i dalszego funkcjonowania zabudowy produkcyjno– usługowej natomiast kontrola ta jest realizowania na podstawie przepisów odrębnych takich jak np.: prawo budowlane. Również uwagi dot. zbyt ogólnych zapisów odnoszących się do ochrony środowiska należy uznać za bezzasadne, gdyż ustalenia zawarte w przedmiotowym projekcie planu uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, oraz pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie, co potwierdza, iż ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę przyrody i środowiska oraz są zgodne z przepisami prawa z zakresu ochrony przyrody środowiska. Gdy wiadomy będzie już profil działalności produkcyjnej, na etapie projektu budowlanego, ustalone zostaną bardziej szczegółowe zasady ochrony środowiska. Projekt budowlany musi być zgodny z przepisami z zakresu ochrony przyrody i środowiska.
Uwaga w sprawie braku jednoznacznej analizy wpływu ustaleń planu na środowisko jest niezasadna. W swojej treści prognoza oddziaływania na środowisko jednoznacznie wskazuje na stronach 6 i 39, iż: „projektowany dokument w sposób należyty uwzględnia cele i problemu ochrony środowiska zarówno na terenach objętych planem, jak i w jego otoczeniu". Dodatkowo należy podkreślić, iż prognoza oddziaływania na środowisko przeszła pozytywną weryfikację przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie. W związku z powyższym należy przyjąć, że prognoza została sporządzona rzetelnie i z zachowaniem wszystkich przepisów o ochronie przyrody i środowiska.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Przeznaczenie gruntów na cele produkcyjne, zlokalizowane niejako enklawa wśród krajobrazu rolniczego może znacząco wpłynąć na florę i faunę oraz jakość powietrza okolicznej miejscowości Udorpie oraz czystość gleb wykorzystywanych do uprawy.
Warto wspomnieć o okolicznym rezerwacie przyrody „Las nad Jeziorem Mądrzechowskim" oraz jego walorach przyrodniczych, które mogą znacząco ucierpieć w skutek niezachowania należytej ostrożności oraz braku perspektywicznego spojrzenia na okolicę. Ww. rezerwat wchodzi w obszar objęty szczególną ochroną Natura 2000, i tym samym żadna ingerencja człowieka, bezpośrednia ani pośrednia, nie powinna mieć miejsca, a usytuowanie obszarów przemysłowych w bezpośrednim sąsiedztwie jest sprzeczne z tą ideą. Zmiana zagospodarowania Terenu doprowadzi do fragmentacji krajobrazu, a w efekcie do ograniczenia powierzchni siedlisk różnych gatunków, co szkodzi różnorodności biologicznej. Bezpośrednia bliskość terenów produkcyjnych zapewne negatywnie wpłynie na rezerwat przyrody nad jeziorem Mądrzechowskim lub inne obszary objęte programem Natura 2000. Nie jest pewnym, czy organ projektując Plan zważał i analizował tę zależność oraz czy było to ujęcie perspektywiczne. Co więcej, nieznane są plany i pomysły organu na przeciwdziałanie ewentualnym szkodom w środowisku. Wskazać jednak należy, że potencjalne szkody raz wyrządzone okolicznej florze i faunie, mogą być nieodwracalne. Organ w Planie nie przedstawia sposób kontroli właścicieli działek, na których powstaną ośrodki przemysłowe, by stosowali się oni do przepisów o ochronie środowiska. Organ nie dysponuje narzędziami/środkami do kontroli okolicznych przedsiębiorców i ich wpływ na ww. obszary. Niejasnym jest czy po potencjalnym uchwaleniu Planu zagospodarowania przestrzennego nadal będzie wymagane uzyskanie decyzji o warunkach środowiskowych z racji usytuowania ich w otulinie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi".
Niezrozumiałym jest dlaczego podstawą do oceny Planu był Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego na lata 2013 – 2016 z perspektywą do roku 2020, skoro istnieje Program Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2025 oraz czy Plan będzie weryfikowany z nowym programem.
Organ nie zadbał również o możliwość, by lokalna społeczność i osoby zainteresowane miały możliwość zapoznać się z uzgodnieniami wydanymi przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, o których mowa była w prognozie, będącej postawą projektu planu.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów uchwalonym przez Radę Miejską w Bytowie. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów potencjalnie daje możliwość wykorzystania prawie całego obszaru objętego planem miejscowym pod funkcję produkcyjno – usługową. Jednakże przed przystąpieniem do projektowania sporządzono analizę przyrodniczo-krajobrazową, na podstawie której zostały wskazane tereny predysponowane dla funkcji inwestycyjnej oraz obszary, które ze względów krajobrazowych korzystniej jest zachować w obecnym użytkowaniu.
Uwaga dot. wpływu projektowanych funkcji na okoliczne środowisko jest niezasadna. Prognoza oddziaływania na środowisko jednoznacznie wskazuje, iż: „Analiza możliwych oddziaływań związanych z realizacją ustaleń planu zagospodarowania przeprowadzona w poprzednich rozdziałach wykazała, że nie spowodują one istotnego negatywnego wpływu na :

- zbiorowiska roślinne, siedliska i florę;
- faunę obszaru opracowania;
- powiązania ekologiczne – zwłaszcza z obszarem Natura 2000 PLH 220052 „Dolina Słupi" i rezerwatem przyrody „Las nad jeziorem Mądrzechowskim".

W związku z tym należy stwierdzić, że realizacja ustaleń projektowanego dokumentu nie wpłynie negatywnie na wymienione wyżej formy ochrony przyrody, występujące w otoczeniu obszaru opracowania.
Stwierdza się, że realizacja ustaleń projektu planu, zgodna z jego zapisami nie spowoduje negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000, nie wpłynie w żaden sposób na walory przyrodnicze tych ostoi i nie wpłynie na ich integralność oraz spójność. Na terenie opracowania nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków zwierząt dla ochrony których wyznaczono ww. ostoje Natura 2000, a działania podejmowane na obszarze planu nie spowodują negatywnego oddziaływania na te formy ochrony przyrody. W związku z tym należy stwierdzić, że projektowany dokument w sposób należyty uwzględnia cele i problemy ochrony środowiska zarówno na terenach objętych planem, jak i w jego otoczeniu.". Dodatkowo należy nadmienić, że ustalenia zawarte w przedmiotowym projekcie planu uzyskały uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Gdańsku oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bytowie, co potwierdza, iż ustalenia planu zapewniają właściwą ochronę przyrody i środowiska oraz są zgodne z przepisami prawa z zakresu ochrony przyrody środowiska.. Jednocześnie projekt planu sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami w sprawie zakresu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Bardziej szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego zostaną ustalone na etapie projektu budowlanego, gdy wiadomy będzie już profil działalności produkcyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska. Zgodnie z przepisami kontrolą oddziaływania zakładów produkcyjnych i usługowych na środowisko na etapie ich realizacji oraz już w trakcie ich funkcjonowania zajmują się organy i instytucje takie jak np.: Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska. Ewentualna lokalizacja w granicach planu miejscowego przedsięwzięcia z grupy potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko będzie się wiązała z koniecznością przeprowadzenia dodatkowego postępowania środowiskowego w celu wskazania ewentualnych zagrożeń i metod im zapobiegania.
Uwaga dot. oceny podstawy planu na bazie nieaktualnych dokumentów jest niezasadna. Prognoza oddziaływania na środowisko na stronie 26 wskazuje: „Na szczeblu ponadlokalnym wprowadzane do projektu planu ustalenia planistyczne powiązane są pośrednio z następującymi dokumentami: (...)
2. Programem Ochrony Środowiska Województwa Pomorskiego na lata 2018 – 2021 z perspektywą do roku 2025".
Uwaga w sprawie braku możliwości zapoznania się z dokumentacją przedmiotowej sprawy jest niezasadna. Cała dokumentacja związania z pracami nad projektem planu jest dostępna do wglądu w Urzędzie Miejskim w Bytowie, zgodnie z przepisami prawa z zakresu dostępu do informacji publicznej. Jednym z elementów procedury planistycznej jest etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w przypadku przedmiotowego planu projekt wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 31 lipca 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r., w dniu 21 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przedmiotowego planu, uwagi do planu można było składać d o 18 września 2020 r. Wszelkie informacji dot. procedury wyłożenia do publicznego wglądu ogłaszano w prasie lokalnej na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Bytowie oraz w miejscowości Udorpie a także na stronach BIP Urzędu. W związku z powyższym należy uznać, iż zachowano jawność i przejrzystość procedury, a także zapewniono społeczeństwu możliwość udziału w procesie planistycznym.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 18.09.2020 r. dotyczyła działek nr 86/1, 86/2, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 106, 105, 104, 103, 102, 100/1, 100, 110, 108 w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Uwaga o treści:
Projekt Planu działa na szkodę właścicieli działek znajdujących się na Terenie objętym Planem, jak również nie jest korzystny dla lokalnej społeczności.
Zgodnie z §2 ust. 5 projektu Planu: plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjnego, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Dla właścicieli działek znajdujących się na Terenie objętym projektem Planu zagospodarowania może oznaczać to potencjalnie negatywne konsekwencje, jednakże z powodu zbyt ogólnego charakteru projektu Planu, właściciele działek nie wiedzą na czym polegać ma sankcja i jakie skutki dla nich może wywołać. Nieznana (brak dokładnego określenia) jest również uchwała, o której mowa powyżej. Niedookreślenie Planu wprowadza dezinformację i brak możliwości oceny realnych konsekwencji dla właścicieli działek.

W §14 projektu Planu mowa ponadto o procedurze scalania i wtórnego podziału nieruchomości. Z powodu niedookreślenia Planu i braku szczegółowych wytycznych, nie jest jasne co realnie dla właścicieli działek znajdujących się na Terenie objętym projektem planu zagospodarowania to oznacza. Być może będą oni zmuszeni do scalania i podziału posiadanych nieruchomości, bowiem projekt Planu zakłada niezrozumiały podział, niejednokrotnie niepokrywający się z istniejącymi granicami działek. Brak jest również racjonalnego uzasadnienia przyjęcia takich granic Plany. Co więcej nie jest jasne jakie prawa przysługują właścicielom działek i czy mają oni realną formę sprzeciwu przed podziałem gruntów, których są właścicielami. Można zatem uznać, że projekt Planu nie tylko nie jest w interesie lokalnej społeczności ale również szkodzi interesowi indywidualnemu poszczególnych właścicieli. Co więcej tutejszy organ nie konsultował planów takiego przekształcenia z właścicielami działek objętych Planem.
Również same konsultacje nad projektem Planu przeprowadzone w dniu 21.08.2020 r. pozostawiają wiele do życzenia. Pytania dotyczące Planu – również te zadawane pisemnie – tutejszy organ pozostawił bez odpowiedzi, zatem nie można uznać, że na projekt Planu lokalna społeczność miała jakikolwiek wpływ. Na dowód tego twierdzenia, do niniejszej uwagi załączam odpowiedzi skierowanie do mnie z Urzędu Miejskiego w Bytowie.
Plan wskazuje również, że teren jest nieatrakcyjny krajobrazowo i planuje się jego przekształcenie na tereny produkcyjne, mimo iż właściciele działek zgłaszali inicjatywę prowadzenia działalności agroturystycznej, wypoczynkowej oraz chęć zalesienia poszczególnych działek.
Nadto, zgodnie z art.. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy, Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Projekt Planu w oparciu o ten przepis zakłada zaś maksymalną stawkę, mimo że brak jest uzasadnienia jak i dlaczego została tak ustalona.

Uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza Bytowa w całości.

Uzasadnienie:
Nie można zgodzić się z zarzutem, iż projekt planu działa na szkodę właścicieli działek znajdujących się na obszarze planu i, że jest niekorzystny dla lokalnej społeczności. Zapis §2 ust. 5 projektu planu ma na celu wprowadzenie dodatkowej dogodności dla właścicieli nieruchomości, nie zaś ograniczenia, przedmiotowy zapis daje możliwość zachowania istniejących podziałów i nie nakłada na właścicieli obowiązku podziału nieruchomości. „Uchwała", do której odnosi się ten ustęp to przedmiotowa uchwała w sprawie uchwalenia planu miejscowego.
Ustalenia zawarte w par. 14 planu miejscowego dotyczące szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

są obowiązkowym ustaleniem planu. Tryb przeprowadzenia postępowania w sprawie scalenia i podziału reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami.
Zgodnie z art. 102 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczyści posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem.
Zgodnie z par.14 ust. 1 planu miejscowego „Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości". W związku z tym procedura scalenia i podziału nieruchomości może mieć miejsce w granicach planu miejscowego jedynie w przypadku, gdy wystąpią o to właściciele lub użytkownicy nieruchomości.
Granice terenów w planie wyznaczono w oparciu o istniejące ukształtowanie terenu oraz biorąc pod uwagę ochronę wartości krajobrazowych przedmiotowego obszaru. Dodatkowym uwarunkowaniem była konieczność zaplanowania nowego skrzyżowania drogi wojewódzkiej z powiatową oraz zaplanowanie przebiegu nowej drogi komunikującej nowoprojektowaną strefę produkcyjno – usługową z drogami wojewódzką i powiatową (17-KDL). Granice planu natomiast wyznaczono w oparciu o granice infrastrukturalne obszaru tj. drogę wojewódzką i powiatową oraz przebiegającą wzdłuż południowej granicy planu linię elektroenergetyczną 400 kV ujętą w odrębnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Uwaga w sprawie wadliwego przeprowadzenia konsultacji społecznych dla projektu planu jest niezasadna. Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 21.08.2020r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu ustaleniami, w trakcie której zapewniono uczestnikom możliwość zadawania pytań. Na wszystkie pytania, które zostały zadane na dyskusji publicznej udzielono odpowiedzi. Do projektu planu miejscowego można było składać uwagi na piśmie do dnia 18.09.2020r. Zgodnie z art. 17 pkt 12) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz rozpatruje uwagi w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania.
Uwaga, iż projekt planu jest sprzeczny z inicjatywami mieszkańców zgłaszanymi do tut. Urzędu jest bezpodstawna, gdyż w trackie trwania procedury planistycznej nie wpłynął do tut. urzędu żaden wniosek, uwaga ani pismo sugerujące, iż którykolwiek z właścicieli nieruchomości planuje prowadzić na terenie objętym granicami planu działalność agroturystyczną lub zalesienie. Opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy, z którego w późniejszym czasie realizowane będą m.in. inwestycje infrastrukturalne niezbędne do realizacji ustaleń przedmiotowego planu. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym opłata planistyczna nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Realizacja ustaleń planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia znacznych wydatków na uzbrojenie obszaru planu służące obsłudze nowoprojektowanych terenów zabudowy produkcyjno – usługowej. Dodatkowo podkreślić należy, iż projekt planu przeznacza tereny rolnicze na tereny o funkcji produkcyjno – usługowej, w związku z tym znacząco wzrośnie wartość nieruchomości. W związku z powyższym zastosowanie maksymalnej stawki opłaty planistycznej uznaje się za zasadne.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE: UWAGA NIEUWZGLĘDNIONA W CAŁOŚCI

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Tyder

RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXIII/218/2020
Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 28.10.2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 713) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 284 z późn. zm.) Rada Miejska w Bytowie rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy
Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.
Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg
W granicach planu przewiduje się realizację nowej drogi gminnej klasy L – lokalnej (17-KDL).

III. Uzbrojenie terenu
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
Odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez jej rozbudowę. Ścieki z terenów przemysłowych, produkcyjnych i usługowych należy podczyszczać stosownie do wymogów zawartych w przepisach odrębnych. Odprowadzanie ścieków przemysłowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji),

w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie – Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie

Niniejsze uzasadnienie sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Dnia 27 czerwca 2018 r. Rada Miejska w Bytowie podjęła Uchwałę Nr XLV/472/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego nastąpiło w związku z potrzebą wyznaczenia na terenie gminy nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – usługową i składową. Obserwowana w ostatnich latach aktywizacja gospodarcza i towarzyszący jej rozwój przedsiębiorstw produkcyjnych prowadzą nieuchronnie do wyczerpywania się wolnych terenów inwestycyjnych występujących na terenie gminy Bytów. Dotyczy to przede wszystkim, największej strefy produkcyjno – składowej zlokalizowanej w północnej części miasta Bytów. Mając powyższe na uwadze, a także w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań przestrzennych wyznaczono na terenie gminy obszary charakteryzujące się odpowiednimi warunkami lokalizacyjnymi. W sytuacji nasilającej się presji inwestycyjnej w pierwszym etapie przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów. Zawarte w nowym studium zapisy pozwoliły na sporządzenie miejscowego planu umożliwiającego wyznaczenie nowych terenów o funkcji produkcyjno – usługowej i składowej w obrębie Udorpie.

Obszar opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest na południe od głównego układu ruralistycznego wsi Udorpie, pomiędzy drogą wojewódzką nr 212, drogą powiatową nr 1780G oraz linią elektroenergetyczną 2x400kV.

Wprowadzone ustalenia obejmują wyznaczenie nowych terenów zabudowy produkcyjno – usługowej i składowej, terenów rolniczych i terenów podlegających zalesieniu. Ponadto, wprowadzono ustalenia w ramach istniejących terenów sportowo – rekreacyjnych oraz ustalono zasady zagospodarowania pod realizację zabudowy usługowej w ramach strefy zabudowy wielofunkcyjnej wiejskich jednostek osadniczych w północnej części obszaru opracowania. Ustalenia planu miejscowego obejmują również przebudowę istniejącego oraz realizację nowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem nowych potrzeb związanych z realizacją programu funkcjonalnego określonego w przedmiotowym planie.

Wprowadzone ustalenia są zgodnie z polityką przestrzenną gminy Bytów wyrażoną przez Radę Miejską w Bytowie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr IX/77/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. Rady Miejskiej w Bytowie w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów. Zgodnie z ustaleniami SUiKZP cały obszar objęty granicami planu potencjalnie można wykorzystać na cele produkcyjno – usługowe. Jednakże, zgodnie z zapisami studium: *„wydzielone w studium granice poszczególnych terenów o konkretnej funkcji oraz ich oznaczenie należy traktować jako orientacyjne, co oznacza, że ich granice mogą być weryfikowane w oparciu o konkretne zamierzenia inwestycyjne oraz z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych, stanu prawnego gruntów czy lokalnych uwarunkowań przyrodniczo – przestrzennych".*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez** ustalenia ogólne dla obszaru planu sformułowane w paragrafach uchwały (od §1 do §19). Dodatkowo dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały (od §20 do §29) - zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Obszar opracowania planu położony jest w granicach administracyjnych gminy Bytów, w obrębie geodezyjnym Udorpie. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny zabudowane miejscowości Udorpie oraz tereny niezainwestowane zlokalizowane wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 212 i powiatowej nr 1780G, od południa obszar planu sąsiaduje z linią elektroenergetyczną 2x400kV, której przebieg objęty jest odrębnym obowiązującym planem miejscowym. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju strefy zabudowy wielofunkcyjnej wiejskich jednostek osadniczych (rezerwa inwestycyjna), strefy zabudowy produkcyjno – usługowej i składowej (rozwój) oraz strefy lasów i zalesień (rozwój). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu w zgodzie z obowiązującym studium oraz określenie parametrów projektowanej zabudowy w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na krajobraz okolicznej przestrzeni.

Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę (tereny oznaczone symbolami: P/U, U, US), wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie określono m.in. wykończenie elewacji obiektów budowlanych w sposób stonowany w oparciu o kolory zbliżone do naturalnych w zakresie bieli, szarości i beżu, na nie więcej niż 10% powierzchni elewacji obiektów budowlanych dopuszcza się zastosowanie dowolnej kolorystyki, pokrycie dachu materiałem w kolorze szarym lub grafitowym oraz zalecenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu ograniczając tym samym nadmierną ingerencje w ekspozycję terenu, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych;

2) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:**

- wskazanie na położenie obszaru planu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi (regulacja poprzez przepisy odrębne),
- wskazanie na położenie części obszaru planu, oznaczonego na załączniku graficznym do uchwały, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 (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.

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne kl. III, dla których w trakcie prac nad projektem planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie

na cele nierolnicze 1,6367 ha gruntów rolnych klasy III. W dniu 3 lipca 2020 r Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę (pismo nr: GZ.tr.602.379.2019) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III o łącznej powierzchni 1,6367 ha (w tym 03836 ha użytków PsIII, 0,1965 ha użytków ŁIII i 1,0566 ha użytków RIIIa), położonych na ternie gminy Bytów w obrębie Udorpie w granicach działek ewidencyjnych nr 86, 91 i 92;

3) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** na obszarze planu nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej podlegające ochronie. Wprowadzono zapis o zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot mający cechy zabytku;

4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U poz. 1696 i 2473) poprzez:**

- wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
- wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- umożliwienie retencjonowania wody opadowej do celów ppoż.,
- nakaz wykorzystywania niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł energii cieplnej,
- nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

5) **walory ekonomiczne przestrzeni:** lokalizacja obszaru opracowania w pobliżu skrzyżowania drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej przyczyni się do zmniejszenia kosztów związanych z konieczną rozbudową infrastruktury komunikacyjnej. Lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości Udorpie, na terenie wolnym od zabudowy, jest zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju i przyczyni się do ograniczenia kosztów związanych z konieczną rozbudową infrastruktury technicznej. Plan realizuje długoterminową politykę przestrzenną gminy Bytów określoną w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

6) **prawo własności:** przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** projekt planu uzgodniono z organami z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. B ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);

8) **potrzeby interesu publicznego:** poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

10) konieczność zapewnienia 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 od 31.07.2020 r. do 28.08.2020 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bytów. Ponadto w dniu 21.08.2020 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 18.09.2020 r. wpłynęło jedenaście uwag;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz zgodnie z art. 39, 54, 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

12) **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 oraz projektowanych funkcji produkcyjnych i usługowych.

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 wniosek złożony przez osobę fizyczną oraz wnioski złożone przez właściwe organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

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

- obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy miejscowości Udorpie, co pozwoli stworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- wprowadzone funkcję będą oddziaływać na obszary sąsiadujące, ale ustalenia zawarte w planie minimalizują te oddziaływania, a ich uciążliwość zostanie ograniczona do niskiego poziomu;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętymi Uchwałą Nr XXXVI/380/2017 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 25 października 2017r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bytów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina będzie musiała ponieść koszty związane z koniecznością wykupu gruntów na cele publiczne (drogi) oraz budowy infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 30%, opłata adiacencka oraz wpływy z podatków.

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

IMIENNY WYKAZ GŁOSOWANIA RADNYCH RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE

na XXIII sesji Rady Miejskiej w Bytowie w dniu 28.10.2020 r.

1) uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Południe" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie

TYP GŁOSOWANIA - JAWNE

LP	NAZWISKO I IMIĘ	Obecność		Głos „za"	Głos „przeciw"	Głos „wstrzymujący się"	Głos „nieoddany"
		obecny	nieobecny				
1.	ADAMCZYK BOGDAN	x		X			
2.	BORZYSZKOWSKI STANISŁAW	x		X			
3.	DYKIER WIESŁAW	x		X			
4.	FRANCISZKIEWICZ TOMASZ		x				
5.	GOSPODAREK IRENEUSZ	x				X	
6.	GRZYWNOWICZ IRENA	x		X			
7.	JANUSZEWSKA-LISIŃSKA KATARZYNA	x				X	
8.	KAPELUCH LUCYNA	x		X			
9.	KIEDROWSKA ALICJA	x		X			
10.	KOSMOWSKA BARBARA	x		X			
11.	LEIK ADAM	x					X
12.	MAJKOWICZ BARTOSZ	x		X			
13.	MALINOWSKI KAROL	x		X			
14.	MIELEWCZYK MARIA	x		X			
15.	OLIK KAZIMIERZ	x		X			
16.	PRADELLA ALEKSANDER	x		X			
17.	PRANCZK TERESA	x		X			
18.	SZYMCZAK LESZEK	x		X			
19.	TREDER JAN	x		X			
20.	WIATROWSKI EUGENIUSZ	x		X			
21.	WYCZK JERZY	x		X			
Suma obecności, nieobecności i głosowań		20	1	17	0	2	1

Liczba uprawnionych - 21

Liczba obecnych - 20

Liczba nieobecnych - 1

Głosy „za" - 17

Głosy „przeciw" - 0

Głosy „wstrzymujące się"- 2

Głosy nieoddane - 1

Podpis przeprowadzającego głosowanie

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder