RADA MIEJSKA
w BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

UCHWAŁA NR XXIV/231/2020
RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE
z dnia 25 listopada 2020

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Zachód II" 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 z późn. zm.) 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/471/2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Zachód II" 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 - Zachód II" dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, o powierzchni ok. 10,2 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;
4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 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 obiektami kubaturowymi do powierzchni działki;
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 w miejscu posadowienia 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) **terenie zieleni krajobrazowej** - należy przez to rozumieć teren pokryty roślinnością naturalną niską i wysoką;
13) **zaleceniu** - należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
14) **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.

§5.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica 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 5 terenów. Są to następujące przeznaczenia terenów wraz z oznaczeniami:

1) **P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej;

2) **RM** - teren zabudowy zagrodowej;
3) **R** - teren rolny;
4) **ZK** - teren zieleni krajobrazowej.

Rozdział II
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7.

Na terenach oznaczonych symbolami **P/U i RM** 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 kolorystki;
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 objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina 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 teren **02-P/U**, w miejscu wskazanym orientacyjnie na rysunku planu, należy dokonać nasadzeń szpalerów drzew. Ustala się że:
1) szpalery drzew winny mieć charakter zieleni izolacyjnej;
2) należy stosować gatunki drzew zgodne 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.

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.

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Rozdział VII
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§12.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III niniejszej uchwały.

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 szczególnego zagrożenia powodzią.
2. Na obszarze planu występują, oznaczone na rysunku planu, tereny o spadku powyżej 15%. Ich zagospodarowanie winno być zgodne z przepisami odrębnymi.
3. 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. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się bezpośrednio z drogi powiatowej nr 1779G, poprzez teren **01-ZK,** znajdującej się poza granicami planu miejscowego.
2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:

1) dla terenu zabudowy zagrodowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
2) dla obiektów produkcyjnych nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych;
3) 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;
4) 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 postojowego na 100 m^2 powierzchni magazynowej;
5) 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-ZK** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,21 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren zieleni krajobrazowej,**
   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: dostępność drogowa z drogi powiatowej nr 1779G znajdującej się poza granicami niniejszego planu;
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 **01-ZK** dopuszcza się urządzenie chodnika i ścieżki rowerowej;
   b) dopuszcza się przeznaczenie części terenu **01-ZK** na poszerzenie drogi powiatowej,
   c) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
   d) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§21.

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

1) Powierzchnia terenu: **2,04 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:
   a) elektroenergetyka - elektrownia fotowoltaiczna,
4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) **wysokość zabudowy:**
      – budynki: nie więcej niż 10 m,
      – pozostałe obiekty budowlane: nie więcej niż 12 m,
   b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,
   c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 25%,
   d) **szerokość elewacji frontowej:**
      – minimalna 15 m,
      – maksymalna 30 m,
   e) **intensywność zabudowy:**
      – minimalna 0,0,
      – maksymalna 1,0,
   f) **linie zabudowy**: nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem **01-ZK**, jak na rysunku planu,
   g) **geometria dachu:**
      – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu o spadku 22°-25°, lub dachy płaskie,
      – główna kalenica budynku zbliżona do prostopadłej lub równoległej do drogi powiatowej nr 1779G;
5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 2000 m^2; działkę należy wydzielić łącznie z odpowiednim fragmentem terenu **01-ZK**;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 1779G za pomocą zjazdów wg zasady „jeden zjazd do jednej działki", poprzez teren **01-ZK**,
   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) lokalizację elektrowni fotowoltaicznych dopuszcza się jedynie na dachach obiektów produkcyjnych i usługowych,
   b) przy granicy z terenem oznaczonym jako **03-R** ustala się utworzenie szpaleru drzew, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §9 niniejszej uchwały,

c) na terenie występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
d) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§22.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **03-R** i **05-R** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnie terenów:
   a) **03-R: 5,73 ha**,
   b) **05-R: 1.97 ha;**
2) Przeznaczenie podstawowe terenów:
   a) **tereny rolne,**
   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: zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z przylegającej drogi gminnej, dopuszcza się obsługę poprzez istniejące zjazdy z drogi powiatowej,
   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) w granicach terenu **03-R** znajduje się obszar o spadkach terenu powyżej 15%; obowiązują ustalenia zawarte w §12 niniejszej uchwały,
   b) na terenach występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. i niniejszej uchwały,
   c) pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

§23.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **04-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,30 ha**;
2) Przeznaczenie podstawowe terenu:
   a) **teren zabudowy zagrodowej,**
   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 8,5 m,
   b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 15%,
   c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
   d) **szerokość elewacji frontowej:**
      – minimalna 10 m,
      – maksymalna 20 m,
   e) **intensywność zabudowy:**
      – minimalna 0,0,
      – maksymalna 0,3,

f) **linie zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową i w odległości 15 m od linii rozgraniczającej z drogą znajdującą się poza granicami opracowania, 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°;

5) Zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki nie mniejsza niż 3000 m^2;
6) Zasady dotyczące systemów komunikacji:
   a) dostępność drogowa z przylegającej drogi gminnej, dopuszcza się obsługę poprzez istniejące zjazdy z drogi powiatowej,
   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: pozostałe zgodnie z §15 niniejszej uchwały.

Dział IV
Ustalenia końcowe

§24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

§25.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder

RADA MIEJSKA
W BYTOWIE
ul. 1-go Maja 15

Uzasadnienie
do uchwały nr XXIV/231/2020 Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 25 listopada 2020r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie-Zachód II" 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/741/202018 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 zachód od głównego układu ruralistycznego wsi Udorpie, przy skrzyżowaniu drogi krajowej nr 20 i drogi powiatowej nr 1779G. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie Udorpie i obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 10,2 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–usługowej i 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. Ponadto dokument zawiera rozwiązania minimalizujące negatywny wpływ przyszłej zabudowy na krajobraz i środowisko przyrodnicze. Na części obszaru objętego planem pozostawiono funkcję rolniczą.

Początkowo zakładano przeznaczenie znacznie większej powierzchni terenu pod funkcję produkcyjno-usługową i składową. Część terenów wskazanych pod ww. funkcję wyznaczona została na gruntach rolnych kl. III. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze (pismo nr GZ.tr.602.354.2019 z dnia 22.07.2020 r.), w związku z czym pod funkcję produkcyjno-usługową i składową ostatecznie zostało przeznaczonych 2,02 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. 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. Szacunkowy koszt związany z budową infrastruktury technicznej w postaci sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wyniesie 213.750,00 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.

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 a następnie był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 11.09.2020 r. do 02.10.2020 r. w siedzibie tut. Urzędu. Ponadto w dniu 25.09.2020 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 16.10.2020 r. wpłynęła 1 uwaga oraz 2 pisma o braku uwag. Burmistrz Zarządzeniem Nr 194/2020 z dnia 30 października 2020r. zdecydował o nieuwzględnieniu uwagi, która następnie zostanie przedłożona Radzie Miejskiej w celu jej ostatecznego rozstrzygnięcia (załącznik nr 2 do uchwały).

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego finansowane było ze środków budżetu gminy Bytów. Koszt opracowania wyniósł 16.605,00 zł. brutto.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Bytowie
Jan Treder