

Uzasadnienie
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie – Zachód II” 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

Dnia 29 listopada 2023 r. Rada Miejska w Bytowie podjęła Uchwałę Nr LXVI/587/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Zachód II” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego nastąpiło w związku ze zgłaszaną przez inwestora – właściciela terenu, potrzebą zmiany parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu oraz dopuszczenia instalacji i obiektów związanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii w celu bardziej racjonalnego wykorzystania potencjału terenów produkcyjno-usługowych wyznaczonych w obowiązującym planie. W związku z powyższym zwiększono maksymalną wysokości zabudowy z 10 m do 12 m, zmieniono maksymalną szerokości elewacji frontowej z 30 m do 180 m, usunięto określenie minimalnej szerokości elewacji frontowej oraz dopuszczono instalacje i obiekty związane z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

Obszar opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest w zachodniej części obrębu Udorpie, w oddaleniu od głównego układu ruralistycznego wsi Udorpie, przy drodze powiatowej nr 1779G i niedaleko skrzyżowania z drogą krajową nr 20.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie-Zachód II” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie uchwalony uchwałą nr XXIV/231/2020 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 25 listopada 2020 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 12 stycznia 2021 r., poz. 94. Obszar zmiany planu jest położony w centralnej części planu obowiązującego, dla którego w obowiązującym planie ustalono przeznaczenie obejmujące lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej. Przewidziano obsługę terenu z drogi powiatowej nr 1779G.

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 obszar objęty granicami planu można wykorzystać na cele produkcyjno – usługowe i składowe.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju:** wymagania ładu przestrzennego uwzględniono w zmianie planu miejscowego poprzez określenie dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej szerokości elewacji frontowej w zgodzie z obowiązującym studium;

2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** Obszar opracowania planu położony jest w granicach administracyjnych gminy Bytów, w obrębie geodezyjnym Udorpie. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu miejscowego stanowią tereny niezainwestowane wykorzystywane rolniczo. Zmiana parametrów projektowanej zabudowy w opracowaniu poprzez ich korektę będzie miała nieznacznie większe oddziaływanie na krajobraz okolicznej przestrzeni. Wprowadzono od strony

zachodniej zalecenie wykonania dodatkowego szpaleru drzew jako zieleni izolacyjnej towarzyszącej zainwestowaniu ograniczy nadmierną ingerencję w ekspozycję terenu, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych;

3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ochrony środowiska;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu w zakresie ochrony konserwatorskiej;

5) **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 z 2024 r. poz. 1411):** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu;

6) **walory ekonomiczne przestrzeni:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów;

7) **prawo własności:** zostało uwzględnione poprzez uwzględnienie wniosków składanych przed przystąpieniem do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego właściciela nieruchomości objętej zmianą planu;

8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** projekt planu uzgodniono z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.);

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

10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu;

11) **konieczność zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach. Projekt zmiany planu miejscowego poddano konsultacjom społecznym w dniach od 21 stycznia 2025 r. do 18 lutego 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bytów. Ponadto w dniu 4 lutego 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowej zmiany planu oraz dnia 11 lutego 2025 r. odbył się dyżur projektanta, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Po przeprowadzeniu konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący ich przebieg;

12) **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;

13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu;

14) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu;

15) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:** zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu.

Zmieniając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Zmiana parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wniosek złożony przez osobę fizyczną oraz wnioski złożone przez właściwe organy. Przyjęte w zmianie planu zapisy pozwalają 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:

- zostały uwzględnione poprzez utrzymanie zapisów obowiązującego planu,
- zmiana zapisów planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętymi Uchwałą Nr LXVI/588/2023 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie aktualności planu ogólnego gminy Bytów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest pozytywny, gdyż uchwalenie zmiany planu przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród mieszkańców. W obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

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

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

Podsumowując, zmiana planu została sporządzona zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzona przez Radę Miejską w Bytowie w drodze uchwały.