

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

Niniejsze uzasadnienie zostało sporządzone 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.) w związku z Uchwałą Nr XLII/396/2022 Rady Miejskiej w Bytowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie - Południe” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie uchwalonego uchwałą nr XXIII/218/2020 z dnia 28 października 2020 r. i opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z dnia 3 grudnia 2020 r., poz. 5059.

Opracowanie w/w planu miejscowego nastąpiło w związku z potrzebą wyznaczenia na terenie gminy nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno – usługową. 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. Jednocześnie rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu wpisują się w długofalową politykę 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. w zakresie rozwoju i zwiększenia podaży terenów produkcyjnych.

Plan miejscowy, którego niniejsza zmiana dotyczy, obejmuje obszar zlokalizowany na południe od głównego układu ruralistycznego wsi Udorpie, przy drodze wojewódzkiej nr 212 i niedaleko przebiegu linii elektroenergetycznej 2x400kV. Obszar objęty zmianą jest położony w południowo-zachodniej części obowiązującego planu miejscowego, w którym ustalono przeznaczenie gruntów pod uprawę rolną i zalesienia. Z uwagi na rosnącą presję inwestycyjną oraz obserwowane szybkie wyczerpywanie się wolnych terenów inwestycyjnych, dokonano analizy dotychczasowych skutków realizacji ustaleń planu miejscowego, zwłaszcza w zakresie pojemności inwestycyjnej terenu. W oparciu o wnioski z przeprowadzonej analizy postanowiono zwiększyć dostępny areal z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową w granicach rozwijającej się dynamicznie podmiejskiej strefy przemysłowej.

Wprowadzone w ramach zmiany planu ustalenia obejmują przede wszystkim wyznaczenie nowego terenu zabudowy produkcyjno – usługowej z dostępem do układu komunikacyjnego zdefiniowanego w obowiązującym planie. Uwzględniono przy tym potrzebę poszerzenia drogi 17-KDL o teren 18KDL w zakresie określonym w odrębnym specjalistycznym opracowaniu projektowym. Zabezpieczono także potrzeby w dostępie do niezbędnej infrastruktury technicznej. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu sformułowano z zamiarem zminimalizowania negatywnego oddziaływania na krajobraz i środowisko przyrodnicze.

Projekt zmiany planu miejscowego opracowano zgodnie z warunkami zawartymi w studium. Skorzystano przy tym z przewidzianych w studium możliwości elastycznego kształtowania parametrów zabudowy oraz ostatecznego przebiegu granic poszczególnych obszarów funkcjonalnych, uwzględniających specyfikę planowanej działalności produkcyjnej. Zgodnie z ustaleniami SUiKZP obszar objęty granicami planu można wykorzystać na cele produkcyjno – usługowe i składowe oraz tereny rozwoju lasów i zalesień, przy czym: *„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, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez** ustalenia oraz zasady zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy dla obszaru zmiany planu sformułowane w paragrafach uchwały (od §1 do §8) i uchwały zmieniającej (od §1 do §32).

Obszar opracowania zmiany planu położony jest w granicach administracyjnych gminy Bytów, w obrębie geodezyjnym Udorpie. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny częściowo zabudowane oraz tereny niezainwestowane wykorzystywane rolniczo. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju strefy zabudowy produkcyjno – usługowej i składowej (rozwój) oraz strefy lasów i zalesień (rozwój). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeb zrównoważonego rozwoju 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 terenu, dla którego dopuszcza się zabudowę (teren oznaczony symbolem: P-U), 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 terenie przeznaczonym 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 ingerencję w ekspozycję terenu, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez:

- wskazanie na położenie obszaru zmiany planu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi (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 zmianą planu występuje grunt rolne kl. III o powierzchni 0,1000 ha, dla którego w trakcie prac nad projektem planu konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze. W dniu 18 grudnia 2023 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę (pismo nr: DNI.tr.602.332.2023) na przeznaczenie na cele nierolnicze, gruntu rolnego stanowiącego użytek rolny klasy III o łącznej powierzchni 0,1000ha (0,1000 ha użytków ŁIII), położonego na terenie gminy Bytów w obrębie Udorpie w granicach działki ewidencyjnej nr 104;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: na obszarze zmiany 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 nad 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 z 2022 r. poz. 2240) 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 drogi wojewódzkiej przyczyni się do zmniejszenia kosztów związanych z konieczną rozbudową infrastruktury

komunikacyjnej. Lokalizacja w 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 zmiany planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** projekt zmiany planu uzgodniono z organami z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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 przedmiotowej zmiany planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.01.2024 r. do 12.02.2024 r. oraz ponownie w dniach od 30.08.2024 r. do 19.09.2024 r. i 23.05.2025 r. do 16.06.2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bytów. Ponadto w dniu 25.01.2024 r., 13.09.2024 r. i w dniu 12.06.2025 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowej zmiany planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu zmiany planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 27.02.2024 r. wpłynęło 17 uwag zawartych w 6 pismach, z których dwa pisma dotyczyły braku uwag, 12 uwag zostało uwzględnionych a 5 uwag zostało nie uwzględnionych. W wyniku uwzględnienia uwag, do projektu zmiany planu zostały wprowadzone korekty, które nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie składania uwag do ponownego wyłożenia do dnia 03.10.2024 r. wpłynęło 10 uwag zawartych w 5 pismach, z których 1 pismo dotyczyło braku uwag, 6 uwag zostało uwzględnionych a 4 uwagi zostały nie uwzględnione. W wyniku uwzględnienia uwag, do projektu zmiany planu zostały wprowadzone korekty, które nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie składania uwag do ponownego wyłożenia do dnia 01.07.2025 r. wpłynęły zawarte w 2 pismach 2 uwagi, które zostały uwzględnione. Uwzględnienie uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

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.

13) **potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez** odpowiednie ustalenia dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej oraz lokalizację terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej w Udorpiu i w znacznej odległości od istniejących zabudowań mieszkalnych;

14) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez** przeznaczenie na funkcje produkcyjno – usługowe terenów, które w większości nie są chronionymi gruntami rolnymi;

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez wykorzystanie w zmianie planu istniejących powiązań drogowych oraz istniejącej infrastruktury technicznej;

2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wykorzystanie w zmianie planu istniejących powiązań drogowych oraz istniejącej infrastruktury technicznej;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy poprzez wykorzystanie w zmianie planu istniejących powiązań drogowych oraz istniejącej infrastruktury technicznej.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Burmistrz brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do zmiany planu. Ustalone przeznaczenie terenu nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia wnioski złożone przez właściwe organy. Ponadto pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując znaczącego negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko.

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

- obszar objęty zmianą planu położony jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjno – usługowej w Udorpiu, co pozwoli stworzyć zwartą strukturę przestrzenną;
- wprowadzona funkcja będzie oddziaływać na obszary sąsiadujące, ale ustalenia zawarte w zmianie planu minimalizują te oddziaływania, a ich uciążliwość zostanie ograniczona do niskiego poziomu;
- w zmianie planu wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną.

Projekt 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.

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia zmiany planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina nie będzie musiała ponosić dodatkowych kosztów związanych z uchwaleniem zmiany planu. Potencjalne przychody z tytułu uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego będą wynikać z tytułu przyrostu podatku od nieruchomości oraz ewentualnych opłat planistycznych i adiacenckich.

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 zmianie planu nie naruszają ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek zmiany planu (załączniki nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 sporządzona została zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzona.