

UCHWAŁA NR XXVII/.../2026
RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II**

Na podstawie art. 14 ust. 1, 2, i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 680, 1668 i 1847 i z 2026 r. poz. 24) **uchwala się, co następuje:**

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II, w granicach obszaru określonego na **załączniku graficznym** do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Nr XXVII/.../2026 Rady Miejskiej w Bytowie
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II

Uzasadnienie ogólne dla całego obszaru „Jeleń II”

Aktualizacja ustaleń planu w rejonie jeziora Jeleń jest zasadna ze względu na upływ czasu od uchwalenia obowiązujących ustaleń (w korespondencji urzędowej wskazywany jest plan dla strefy jeziora Jeleń uchwalony w 2002 r.).

Na obszarze występuje **trwała presja funkcjonalna** (mieszkalnictwo, rekreacja, turystyka) oraz potrzeba **uporządkowania i doprecyzowania zasad zagospodarowania** – tak, aby z jednej strony umożliwić racjonalne korzystanie z własności, a z drugiej zapewnić realną ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych jeziora.

Zmiana MPZP pozwoli:

- wyznaczyć **czytelne granice terenów zabudowy** i terenów wyłączonych spod zabudowy,
- wprowadzić **jednolite parametry** (intensywność, wysokość, powierzchnia biologicznie czynna, linie zabudowy, dostęp do drogi),
- wprowadzić/usztywnić **standardy ochrony środowiska i wód** (gospodarka ściekowa, retencja, zakazy/zabezpieczenia),
- ograniczyć rozproszenie decyzji i ryzyko konfliktów społecznych poprzez planowe rozstrzygnięcia po konsultacjach.

Uzasadnienie funkcjonalne – wspólne tezy dla działek wskazanych we wnioskach złożonych od 2002 r. o zmianę planu miejscowego

Wnioskowane zmiany dotyczą w przeważającej mierze przekształcenia funkcji rolnych/niskich użytków/pastwisk na:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- zabudowę letniskową/rekreacyjną
- zabudowę turystyczną/rekreacyjną

Wprowadzenie tych funkcji w planie jest możliwe pod warunkiem:

- zapewnienia dostępu do drogi publicznej i możliwości uzbrojenia,
- spełnienia warunków ochrony środowiska (w szczególności w zlewni i strefie jeziora),
- zachowania ciągłości terenów zieleni/ochrony tam, gdzie to konieczne,
- ograniczenia skali zabudowy i uszczelnienia poprzez parametry
- braku kolizji z ochroną przyrody i możliwością obsługi komunikacyjno-technicznej.
- zapewnienia zgodności z ustaleniami dokumentów gminnych (plan ogólny/studium – w zależności od etapu reformy) oraz minimalizacji wpływu na środowisko.

Plan miejscowy jest właściwym narzędziem do ustalenia dopuszczalnych parametrów i ograniczeń, tak aby zagospodarowanie nie naruszało ładu przestrzennego i walorów krajobrazowych rejonu jeziora. W celu jednoznacznego przesądzenia zasad zagospodarowania w rejonie jeziora plan miejscowy pozwoli uniknąć rozbieżności interpretacyjnych i wprowadzić jednolite standardy ochronne oraz infrastrukturalne. Uzasadnia się rozważenie zmiany z terenów niskich użytków na teren pod zabudowę, o ile wyniki analiz planistycznych, środowiskowych i infrastrukturalnych potwierdzą możliwość zagospodarowania bez pogorszenia stanu wód i krajobrazu. MPZP powinien ustalić parametry, aby zabudowa była skupiona i nisko-oddziałująca. Plan kompleksowy może równoważyć interes publiczny (ochrona jeziora i krajobrazu) z prawami właścicielskimi – poprzez takie ukształtowanie wskaźników i obostrzeń, które ograniczą presję na środowisko przy jednoczesnym umożliwieniu racjonalnego wykorzystania nieruchomości.

Koszty wdrożenia/sporzędzenia MPZP „Jeleń II”

1. **Opracowanie planistyczne + dane przestrzenne (GIS) + obsługa procedury** (art. 17 upzp – tryb; dokumentacja formalno-prawna; konsultacje).
2. **Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko (SOOŚ)**, w tym **prognoza oddziaływania na środowisko** (wymóg wynikający z przepisów o ocenach oddziaływania na środowisko – w zamówieniach planistycznych jest to standard).
3. **Sporządzenie dokumentacji wg rozporządzenia o wymaganym zakresie projektu MPZP** (w praktyce: ujednolicony standard opracowania).

Wyliczenie praktyczne (szacunek rynkowy dla „Jeleń II”)

Dla planów obejmujących obszary cenne przyrodniczo (rejon jeziora) typowo rośnie udział kosztów środowiskowych (inventaryzacja, waloryzacja, uzgodnienia). W efekcie realny koszt bywa wyższy niż w prostych planach miejskich.

Szacunek kosztu sporządzenia MPZP (bez infrastruktury i bez odszkodowań):

343 ha koszt około 150.000 zł brutto

Reforma planowania przestrzennego wprowadziła **plan ogólny** jako podstawowy dokument polityki przestrzennej gminy (zastępujący studium) i przesuwała terminy wdrożenia do **30 czerwca 2026 r.**; nowe/zmieniane MPZP muszą być zgodne z planem ogólnym po jego wejściu w życie.

Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II

W związku z inicjatywą uchwałodawczą grupy radnych Rady Miejskiej w Bytowie, dotyczącą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń (Uchwała Nr XLV/313/2002 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 17 lipca 2002 r., opublikowana w Dz. U. Woj. Pom. Nr 70 z dnia 18 października 2002 r., poz. 1565) Burmistrz Bytowa sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany planu miejscowego oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych. Powyższy obowiązek wynika z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm.).

W ramach przeprowadzonej analizy wykazano, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi-przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń z uwagi na upływ czasu od daty wejścia w życie wymaga gruntownej aktualizacji w zakresie dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa, przede wszystkim z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, ochrony przyrody oraz innych przepisów odrębnych. Uznano jednocześnie, że z uwagi na obszerny zakres zmian należy przyjąć, że właściwą formą aktualizacji aktu prawa miejscowego powinno być opracowanie nowego dokumentu z uwzględnieniem wymaganego zakresu projektu planu określonego w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., który z chwilą uchwalenia zastąpi obecnie obowiązujący plan miejscowy. W związku z powyższym, w skorygowanej wersji projekt uchwały intencyjnej wraz z analizą zasadności dotyczą przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zamiast przewidzianego w inicjatywie uchwałodawczej przystąpienia do zmiany planu.

Celem podjętej przez grupę radnych inicjatywy jest ponowne kompleksowe rozpatrzenie wszystkich wniosków składanych do mpzp strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń w całym okresie jego obowiązywania. W ciągu niemal 24 lat do tut. urzędu wpłynęło łącznie 28 wniosków, z czego część dotyczyła tych samych nieruchomości lub była ponowieniem wcześniejszych wystąpień. Wnioskowano wyłącznie o zmianę przeznaczenia funkcjonalnego terenów z możliwością realizacji zabudowy: mieszkaniowej, rekreacyjno-turystycznej i zagrodowej. W ramach niniejszej analizy zaktualizowano status ewidencyjny wnioskowanych nieruchomości. We wszystkich powyższych przypadkach Burmistrz Bytowa wyrażał już stanowisko zmierzające do ochrony terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym przed skutkami poszerzonej działalności inwestycyjnej.

Przedmiotowy plan został opracowany oraz uchwalony na podstawie obowiązujących wówczas przepisów, w tym zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) i stanowił zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bytów, zatwierdzonego uchwałą Nr V/41/94 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 42 poz. 241 z 16 grudnia 1994 r.) oraz zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bytowa, zatwierdzonego uchwałą Nr V/42/94 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 13 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Słupskiego Nr 42, poz. 242 z 16 grudnia 1994 r.).

Opracowanie planu miejscowego dla obszaru obejmującego jezioro Jeleń wraz z przyległymi terenami nastąpiło w związku z koniecznością uregulowania w zakresie prawa miejscowego zasad ochrony, użytkowania i zagospodarowania terenu o szczególnych walorach przyrodniczych

i krajobrazowych. Zostało poprzedzone podjęciem uchwały Nr XIV/130/99 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 29 grudnia 1999 r. w sprawie ustanowienia na tym terenie użytku ekologicznego w oparciu o obowiązującą wówczas ustawę z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody. Uznano bowiem, że jezioro Jeleń będące jednym spośród 160 unikatowych zbiorników lobeliowych występujących na terenie całego kraju wymaga szczególnej ochrony ze względu na unikalne położenie w granicach ośrodka miejskiego oraz z uwagi na zagrożenia wynikające z intensywnego użytkowania rekreacyjnego i ruchu turystycznego. Jeziora tego rodzaju swoją nazwę zawdzięczają występującej w nich zimozielonej roślinie wodnej - lobelii jeziornej. Z chwilą wprowadzenia systemu obszarów Natura 2000 jeziora lobeliowe uznano za siedliska przyrodnicze wymagające ochrony. Na obszarach uznanych za użytki ekologiczne ww. uchwała Rady Miejskiej wprowadziła ograniczenia i zakazy, które znalazły odzwierciedlenie w treści planu miejscowego. W powyższym kontekście szczególnego znaczenia nabierało powstrzymanie niekorzystnych zmian przestrzennych spowodowanych występującą w otoczeniu jeziora Jeleń rosnącą presją inwestycyjną. W tym celu w planie zdefiniowano strefę równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora, obejmującą obszar zlewni bezpośredniej jeziora Jeleń. W granicach planu miejscowego, poza obszarem zlewni ujęto także tereny położone w jego bezpośrednim otoczeniu, funkcjonalnie i przestrzennie z nim związane.

Zespół projektowy odpowiedzialny za przygotowanie obecnie obowiązującego planu miejscowego przeprowadził szczegółową analizę przestrzenno-środowiskową obszaru, na podstawie której dokonał rozstrzygnięć projektowych. Nowe tereny inwestycyjne wyznaczono po głębokim namyśle ze świadomością, że zwiększenie obszaru zabudowy spowoduje nieodwracalne zmiany w krajobrazie oraz doprowadzi do przekształcenia rzeźby terenu, a w konsekwencji wpłynie na przebieg procesów hydrologicznych, co ma szczególne znaczenie w odniesieniu do terenów zlokalizowanych w obrębie zlewni bezodpływowego jeziora lobeliowego. W powyższym kontekście oceniono, które działki powinny być bezwzględnie wyłączone z zabudowy. Należy przy tym zwrócić uwagę na specyfikę terenu objętego planem miejscowym, czyli silnie urozmaiconą rzeźbę terenu, czego skutkiem może być ustalenie zupełnie odmiennych regulacji planistycznych dla sąsiadujących działek z uwagi np. na niejednakowe oddziaływanie na warunki hydrologiczne.

Skuteczność przyjętych w planie rozwiązań znalazło potwierdzenie w uchwalonym w dniu 28 lipca 2025 r. Uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, w którym z uwagi na szczególną mozaikę krajobrazową otoczenie jeziora Jeleń zaliczono do kategorii krajobrazu priorytetowego, przez który trzeba rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania Sformułowane w postaci wyników audytu, poprzedzonych oceną przyrodniczo-krajobrazową, rekomendacje i wnioski zalecają pozostawienie w sąsiedztwie jeziora Jeleń przestrzeni wolnych od zainwestowania, umożliwiających m.in. utrzymanie migracji zwierząt oraz zachowanie walorów widokowych. Jednocześnie stwierdzono, że obowiązujący plan miejscowy stanowi skuteczne narzędzie ochrony przed nadmierną presją turystyczną i inwestycyjną.

Jezioro Jeleń oraz tereny je otaczające zlokalizowane są w granicach obszaru Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe PLH2200025. Obszar ten obejmuje zespół 12 jezior lobeliowych w okolicy Bytowa. Teren wokół jezior pokryty jest mozaiką lasów bukowych i drzewostanów sosnowych, z rozproszonymi wśród nich torfowiskami i płatami borów bagiennych oraz łąkami i przestrzenią zagospodarowaną rolniczo. Ze względu na dużą ilość występujących w skupieniu, typowo wykształconych i dobrze zachowanych jezior lobeliowych, obszar ma duże znaczenie dla zachowania zasobów tego siedliska przyrodniczego w skali kraju. Stwierdzono tu występowanie 12 rodzajów

siedlisk z Załącznika I dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz stanowiska 6 gatunków z Załącznika II dyrektywy Rady 92/43/EWG. Dla ww. obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe PLH2200025 oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 16 maja 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe. Powyższe dokumenty zawierają zdiagnozowane zagrożenia dla przedmiotu ochrony oraz obligatoryjne wytyczne do gminnych aktów planowania przestrzennego, w tym również do planu miejscowego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń. Wskazane jest m.in.:

- wprowadzenie zapisów uwzględniających istnienie obszaru Natura 2000 wraz z uwarunkowaniami jego ochrony wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- wprowadzenie zapisów zapewniających w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora Jeleń nielokowanie wszelkich obiektów budowlanych, w tym tymczasowych oraz pól namiotowych i kempingów, za wyjątkiem obiektów małej architektury drewnianej; w przypadku istniejącej zabudowy – nieprzybliżanie linii zabudowy do linii brzegowej jeziora oraz niedopuszczanie rozbudowy i nadbudowy istniejących zabudowań;
- wprowadzenie zapisów zapewniających utrzymanie obecnie istniejącej trwałej zieleni wokół stanowisk/płatów siedlisk (lasy, trwałe użytki zielone) oraz przekwalifikowywanie gruntów ornych na lasy lub trwałe użytki zielone.

Cały obszar objęty miejscowym planem położony jest na terenie otuliny Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi”, gdzie obowiązuje uchwała nr 146/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1461) zmieniona uchwałą nr 262/XXIV/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 lipca 2016 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. U. Woj. Pom. 2016 poz. 2945) oraz ograniczenia określone w uchwale nr 118/X/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Parku Krajobrazowego „Dolina Słupi” (Dz. Urz. Woj. Pom. 2025 r., poz. 89):

- na obszarze otuliny Parku obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i podejmowania przedsięwzięć mogących degradować walory przyrodnicze i krajobrazowe Parku.

Ponowna analiza wniosków pozwoliła na ustalenie zakresu zmian:

- dopuszczenie zabudowy na działkach nr: 20/1 (obecnie 311), 173/3, 176/2, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 191/1, 191/5, 193/4, 193/6, 193/9, 195/1, 195/2, (obecnie 195/3 i 195/4) 195/4, 200/5, 200/8, 200/9 w obrębie Pomysk Wielki;
- zmianę parametrów zabudowy na działkach nr 13/19 i 13/20 w obrębie Pomysk Wielki (przed podziałem nr 13/13).

Szczegółowe zestawienie ww. działek wraz z informacją o przeznaczeniu i treścią wniosków zawiera poniższa tabela:

Nr działki	Przeznaczenie w obowiązującym planie	Zakres wniosku/wnioskowane przeznaczenie
13/13 (obecnie: 13/19 i 13/20)	53 MN - teren zabudowy mieszkaniowej	zwiększenie parametru maksymalnej powierzchni zabudowy

20/1(obecnie 311)	50RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa bez sprecyzowanej funkcji
173/3	81 ZPR - teren zieleni urządzonej: izolacyjna, parkowa, rekreacyjna	brak sprecyzowanego przeznaczenia
176/2	29RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa turystyczna, rekreacja
176/3	29RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa turystyczna
176/4	29RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa letniskowa lub jednorodzinna
176/5	29RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa jednorodzinna, zagrodowa, turystyczna
176/8	30RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa turystyczna, rekreacja
191/1	24RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
191/2	24RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
191/3	24RP - teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
191/5	44RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
193/4	30 RL - teren lasów i zadrzewień 24RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa zagrodowa mieszkaniowa jednorodzinna, turystyczna
193/6	24 RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa (bez sprecyzowania)
193/9	24 RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa (bez sprecyzowania)
195/1	27 RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa rekreacyjna lub mieszkaniowa
195/2 (obecnie: 195/3 i 195/4)	27 RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa rekreacyjna lub mieszkaniowa
195/4	27RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
200/5	44RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa zagrodowa
200/8	44RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa zagrodowa
200/9	44RP- teren upraw bez prawa zabudowy	zabudowa zagrodowa

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym znaczna część działek objętych wnioskami położona jest w granicach terenów oznaczonych symbolem RP, które zgodnie z §19 planu stanowią tereny rolnicze o wysokiej wartości ekologicznej i krajobrazowej, wyłączone z zabudowy, w tym również z zabudowy związanej z produkcją rolniczą. Jednocześnie wyżej wymienione działki (poza dz. nr 311) położone są w granicach wyznaczonego w planie obszaru zlewni bezpośredniej jeziora lobeliowego a część z tych działek położona jest w pasie 100 m od linii brzegowej jeziora (dz. nr: 173/3, 176/2, 176/3, 176/4, 176/5, 176/8, 195/3 oraz części działek 191/1, 191/2, 191/3, 193/6, 193/6, 195/1, 195/4). Teren zlewni bezpośredniej jest szczególnie podatny na degradację oraz trudny do nieuciążliwego zagospodarowania ze względu na rzeźbę terenu i brak naturalnego odpływu wód poza zlewnię, a także podlega dodatkowym regulacjom prawnym wynikającym z położenia w granicach

obszaru Natura 2000. Łączna powierzchnia działek objętych wnioskami wynosi ok 6 ha, natomiast powierzchnia całego planu to ok. 343 ha (z czego 84,5 ha zajmuje jezioro Jeleń). Obecnie ustalenia planu pozwalają na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową na terenach o łącznej powierzchni ok. 20 ha. Wszystkie wnioskowane działki stanowią własność prywatną a stan własności części z nich ulegał zmianom w okresie obowiązywania planu miejscowego.

Działka nr 311 wyróżnia się spośród pozostałych wnioskowanych nieruchomości położeniem poza obszarem zlewni bezpośredniej jeziora Jeleń, w oddaleniu od obszaru Natura 2000, w zasięgu gminnej sieci wodno-kanalizacyjnej oraz w sąsiedztwie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Ewentualne wprowadzenie zabudowy na tym terenie powinno zostać poprzedzone szczegółową analizą urbanistyczną, uwzględniającą uwarunkowania lokalizacyjne, w tym przede wszystkim położenie w otwartym krajobrazie, w rolniczej przestrzeni produkcyjnej. W kontekście działek nr 13/19 i 13/19 należy wskazać, że są one częścią realizowanego, uporządkowanego urbanistycznie i architektonicznie, zespołu zabudowy przy ul. Kazimierza Wielkiego. Jest to zabudowa indywidualna o maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m² na działkach o minimalnej powierzchni 3000 m². Zwiększenie parametrów zabudowy dla ww. nieruchomości odbyłoby się ze szkodą dla zastanego ładu przestrzennego, szczególnie z uwagi na położenie w krajobrazie o wysokich walorach krajobrazowych, w granicach zlewni bezpośredniej jeziora.

Odrębną kwestię stanowią wszystkie pozostałe działki objęte wnioskami, których położenie w zlewni bezpośredniej jeziora Jeleń, w silnie eksponowanej lokalizacji oraz w granicach lub sąsiedztwie obszaru Natura 2000 wskazuje na konieczność ich ochrony przed zainwestowaniem. Potwierdzeniem powyższej konkluzji jest postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku nr: RDOŚ-Gd-WZP.610.1.20.2025.AP.1 z dnia 16 grudnia 2025 r. w przedmiocie odmowy uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy Bytów. W swoim stanowisku, RDOŚ w Gdańsku wskazał m.in. następujące warunki uzgodnienia:

- „W strefach planistycznych SN (strefa zieleni i rekreacji – przypis wł.) na brzegach i w sąsiedztwie wszystkich, bez wyjątku jezior lobeliowych, przy których wprowadzono takie strefy, należy bezwzględnie, przywrócić rozsądne zainwestowanie terenu, które nie będzie stało w sprzeczności z koniecznością ochrony tych jezior. W pierwszej kolejności należy całkowicie wycofać wszystkie profile dodatkowe tych stref, odsunąć je od brzegów jezior i dostosować wielkość stref do potrzeb ochrony tych jezior. Zasadniczo, zainwestowanie tych terenów nie powinno wykraczać poza istniejące lub określone prawem nabytym lub być minimalne, a nie jak w projekcie planu ogólnego, zajmować powierzchnię równą połowie jeziora lub znacznie większą.”
- „W obszarze Natura 2000 Bytowskie Jeziora Lobeliowe PLH220005, w otoczeniu jeziora Jeleń i na terenach sąsiednich, we wszystkich strefach planistycznych, należy wprowadzić układ i opis stref planistycznych, łącznie z profilami dodatkowymi tych stref, nie wykraczający poza postanowienia wprowadzone przez obowiązujący na tym terenie miejscowy plan (...). Propozycja przekształcenia terenu wokół jeziora przedstawiona w planie ogólnym jest równoznaczna ze zniszczeniem przedmiotu ochrony w w/w obszarze Natura 2000 siedliska przyrodniczego 3150 jeziora lobeliowego, co jest niedopuszczalne.”

Należy przy tym wyjaśnić, że w przesłanym do uzgodnienia projekcie planu ogólnego nie wprowadzono zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego jeziora Jeleń, a tak stanowcze stanowisko RDOŚ zajął z uwagi na potencjalne zagrożenia wynikające z dopuszczenia zbyt szerokiego spektrum dodatkowych profili funkcjonalnych w ramach stref planistycznych. RDOŚ jednoznacznie przy tym uzależnił uzgodnienie planu ogólnego od wprowadzenia w projekcie planu ogólnego koniecznych, w tym przytoczonych powyżej, zmian. Zgodnie z przyjętym stanowiskiem zgłoszone

przez RDOŚ uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego, a dokument został przekazany do ponownego uzgodnienia w dniu 13.03.2026r.

Stanowisko RDOŚ w kontekście projektu planu ogólnego w sposób czytelny wskazuje na konieczność zachowania wynikającego z obowiązującego planu miejscowego przeznaczenia terenów wokół jeziora Jeleń, co znacząco koliduje z zakresem uchwały intencyjnej przygotowanej przez Radnych Rady Miejskiej. W tym miejscu należy podkreślić, że zgodnie z art. 13a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny w zakresie stref planistycznych uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem aby przeprowadzić skuteczną zmianę przedmiotowego planu miejscowego konieczne jest doprowadzenie do sytuacji, w której w planie ogólnym gminy zostanie ustalone takie przeznaczenie terenu, (strefa planistyczna) którego profil funkcjonalny pozwalać będzie na przeznaczenie działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Mając jednak na względzie aktualne założenia projektu planu ogólnego zmiana miejscowego planu strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej nie będzie możliwa.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Bytów w latach 2017-2023 stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały nr LXVI/588/2023 z dnia 29 listopada 2023r. w sprawie aktualności planu ogólnego gminy Bytów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawarto wieloletni program aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Program obejmuje 12 opracowań wymagających przede wszystkim dostosowania do obowiązujących przepisów prawnych. Zgodnie z tym dokumentem, priorytet aktualizacji powinny uzyskać plany obejmujące obszary cenne przyrodniczo i kulturowo. Dotyczy to zwłaszcza MPZP strefy równowagi przyrodniczo – krajobrazowej zespołu jezior Płoczyca – Boruja Mała – Boruja Duża oraz MPZP strefy równowagi przyrodniczo- krajobrazowej jeziora Jeleń. Jednakże, jest to podyktowane przede wszystkim koniecznością dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów, standardów dla aktów planowania przestrzennego a nie koniecznością wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę w tak newralgicznej lokalizacji. Niemniej jednak w analizie wskazano, że w ramach aktualizacji planów możliwe jest zwiększenie obszarów inwestycyjnych na podstawie analiz wykonanych podczas tworzenia Planu ogólnego gminy Bytów. Projekt planu ogólnego jest aktualnie w trakcie ponownego opiniowania i uzgadniania (stan na marzec 2026r.), przy czym w rejonie jeziora Jeleń nie przeznaczono nowych terenów pod zabudowę, które wykraczałyby poza wyznaczone w obowiązującym planie co odpowiada stanowisku RDOŚ, o którym powyżej.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno się dążyć do planowania zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Natomiast na terenach innych niż ww. powinno następować wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy, przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. Rozumie się przez to 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. Niemal wszystkie wnioskowane działki położone są w oderwaniu od zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, poza granicami jednostek osadniczych miasta Bytowa czy miejscowości Pomysk Wielki i Rzepnica, zatem nie spełniają ustawowych przesłanek do przeznaczenia ich pod zabudowę. Jednocześnie trudno mówić o braku na terenie gminy Bytów dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod funkcje: mieszkaniową, zagrodową, letniskową i rekreacyjną w obecnej sytuacji planistycznej gminy. W graniach gminy Bytów obecnie obowiązuje 27 planów miejscowych a ich

łącna powierzchnia to ok 1746 ha, co stanowi 8,9% powierzchni całej gminy. Część tych planów, szczególnie tych uchwalonych po 2010r., charakteryzuje się wciąż wolnymi powierzchniami pod zabudowę. W tym miejscu mowa przede wszystkim o:

- MPZP terenów położonych w obrębie geodezyjnym Sierzno w Gminie Bytów „Uroczone” (Uchwała Nr XLII/354/2010 z dnia 27 stycznia 2010 r.). W planie wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej o łącznej powierzchni ok. **4,38 ha**;
- MPZP pn. „Wzgórze Mądrzechowskie” dla terenów położonych w obrębach geodezyjnych Mądrzechowo i Rzepnica (Uchwała Nr VII/54/2019 z dnia 24 kwietnia 2019 r.). W planie wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni **ok. 59 ha**. Ponadto w planie usankcjonowano dalsze funkcjonowanie istniejących zagród rolnych.
- MPZP pn. „Przylesie II” (Uchwała Nr XXXVI/336/2021 z 29 września 2021 r.). W planie wyznaczono m.in. tereny pod zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, o łącznej powierzchni **ok. 5 ha**;
- MPZP pn. „Polanki” (Uchwała Nr XX/122/2025 z dnia 22 września 2025r.). W planie wyznaczono m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o łącznej powierzchni ok. **25 ha**.

Mając na uwadze powyższe Burmistrz Bytowa stoi na stanowisku, że brak jest obiektywnych przesłanek uzasadniających przystąpienie do zmiany przedmiotowego planu i wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę w granicach obszaru o wybitnych walorach-przyrodniczo-krajobrazowych, w sąsiedztwie jeziora Jeleń. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.* W niniejszej sprawie należy przedłożyć interes publiczny w postaci zachowania w stanie nie pogorszonego otoczenia jeziora Jeleń, terenu cennego dla mieszkańców gminy Bytów z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe a także rekreacyjne i użytkowe nad interes prywatny wąskiej grupy wnioskodawców.

Tut. organ stoi na stanowisku, że obszar jeziora Jeleń i jego otoczenia z uwagi na wykazane w niniejszej analizie walory, wymaga szczególnej troski i zaangażowania w celu jego ochrony i właściwego kształtowania. Dlatego zasadnym jest, aby przed jakąkolwiek próbą dokonania korekt w obowiązujących dokumentach planistycznych należy sporządzić szczegółową analizę przyrodniczo-krajobrazową obszaru. W opracowaniu tym powinno się dokonać diagnozy obecnego stanu zainwestowania, jego wpływu na walory przyrodnicze i krajobrazowe, a także wskazać potencjalne tereny rozwoju zabudowy, które nie będą negatywnie oddziaływać na krajobraz i wrażliwe środowisko, przyrodnicze. Analiza mogłaby być podstawą w przyszłości do zmiany planu ogólnego gminy Bytów a następnie uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń. Analiza ta ma szczególne znaczenie z uwagi na niejednorodne uwarunkowania wnioskowanych nieruchomości i może przyczynić się dla części z nich do zmiany przeznaczenia. Jednocześnie analiza może wskazać inne, nie objęte wnioskami o zmianę planu tereny, których zabudowa nie wpłynie negatywnie na walory obszaru.

Nie ulega wątpliwości, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi-przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa. Należy zatem powtórzyć, że właściwą formą aktualizacji powinno być opracowanie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejsce obecnie obowiązującego z uwzględnieniem

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.).

Załącznik:

1. Załącznik graficzny do analizy zasadności

Zakres prac planistycznych

1. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II pozwoli na przygotowanie dokumentu uwzględniającego aktualne przepisy prawa, w tym przede wszystkim ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 ze zm.);
2. Przed przystąpieniem do prac projektowych, w maju br. zostanie uchwalony Plan ogólny gminy Bytów, który zastąpi aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
3. Kolejnym etapem będzie opracowanie analizy przyrodniczo-krajobrazowej strefy jeziora Jeleń, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody i krajobrazu. Wynikiem analizy będzie wskazanie potencjalnych terenów rozwoju zabudowy (maj-wrzesień br.);
4. Następnym etapem będzie przystąpienie do sporządzenia zmiany Planu ogólnego gminy Bytów, w którym zostaną uwzględnione wyniki ww. analizy (październik br.) a następnie przeprowadzona zostanie pełna procedura zmiany planu ogólnego, w tym m.in. uzyskanie niezbędnych uzgodnień z RDOŚ w Gdańsku oraz przeprowadzenie konsultacji społecznych;
5. W następstwie powyższego opracowany zostanie plan miejscowy strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II w zakresie zgodnym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt. 4 projekt planu zostanie sporządzony wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stref planistycznych określonych w zmienionym planie ogólnym gminy oraz wyników analizy przyrodniczo-krajobrazowej strefy jeziora Jeleń.

Materiały geodezyjne do opracowania planu

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego strefy równowagi przyrodniczo-krajobrazowej jeziora Jeleń – II zostanie sporządzony w skali 1:1000 z wykorzystaniem mapy zasadniczej w formacie elektronicznym.
2. Materiały geodezyjne niezbędne do sporządzenia planu miejscowego zostaną pozyskane z zasobów Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i kartograficznej Starostwa Powiatowego w Bytowie.