

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BYTOWIE
Z DNIA .../.../.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód I”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Bytowie Nr XLI/391/2022 z dnia 2 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód I”, 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 uchwała, co następuje:

Dział I
Postanowienia ogólne

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód I” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, o powierzchni ok. 12,31 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 planu;
- 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 planu

§4.

Ilekoć 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) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

6) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;

7) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli określonych w ustaleniach planu, których przekraczanie jest niedopuszczalne; dotyczy to lokalizacji nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odbudowy istniejących. Elementy budynku:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy: budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych służących monitorowaniu i ochronie (stróżówki), małej architektury, urządzeń parkowych oraz ścian podziemnych budynków;

9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować co najmniej 60% szerokości elewacji budynków nowych. Elementy budynku:

- w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,

- w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku,

nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m;

Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: budowli z zakresu łączności publicznej, sieci i elementów infrastruktury technicznej, obiektów pomocniczych służących monitorowaniu i ochronie (stróżówki), małej architektury, urządzeń parkowych oraz ścian podziemnych budynku;

10) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;

11) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce parkingowe 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;

12) **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;

13) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane zadrzewienia i zakrzewienia o wysokości powyżej 3 m n.p.t.;

§5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol przeznaczenia terenu - zgodnie z ustaleniami w §6.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny:

- 1) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV;
- 2) pas ochronny istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV;
- 3) granicach strefy ochronnej Zbiornika Wód Podziemnych Nr 117.

Rozdział 1

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

§6.

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wraz z oznaczeniami:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług– **MNW-U**;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – **US**;
- 3) teren produkcji lub usług – **P-U**;
- 4) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej - **KR**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej – **KR-KP**;
- 7) teren komunikacji pieszej - **KPP**;
- 8) teren elektroenergetyki - **IE**;
- 9) teren gruntów ornych oraz upraw - **RNR**;
- 10) teren zieleni naturalnej – **ZN**.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§7.

1. Na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U**, **US**, **P-U** ustala się:

- 1) stosowanie materiałów naturalnych, elewacja oraz elementy budynków i budowli w jednolitej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji, dla pokryć dachowych – jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach i czerni. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 2) realizację zieleni towarzyszącej zainwestowaniu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§8.

1. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi, obowiązują przepisy odrębne.
2. Obszar objęty opracowaniem 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 wodnego. 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.
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. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstąpienia od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
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.
7. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów o symbolach MNW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) dla terenów o symbolach US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
8. Należy w maksymalnym stopniu zachować naturalną rzeźbę terenu, za wyjątkiem robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych.

Rozdział 4

Zasady kształtowania krajobrazu

§9.

1. W celu ochrony walorów krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) poza nasadzeniami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych, zaleca się nasadzenie alei drzew wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego;

2) nakazuje się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się cięcia sanitarne i usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu, drzew w złym stanie fitosanitarnym oraz drzew będących w kolizji inwestycyjnej i znajdujących się w wyznaczonym pasie ograniczeń.

Rozdział 5

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 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§11.

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczną, którymi są tereny oznaczone symbolami: 1KDD, 1KR-KP, 1KPP, 1US i 1IE.
2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
 - 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzonej zieleni;
 - 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:
 - 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
 - 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§12.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III niniejszej uchwały.
2. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
 - 3) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla każdego terenu, o minimalnej szerokości 10 m, gdzie na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m.

Rozdział 8

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, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9

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: 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) minimalna: 15 m,
 - b) maksymalna: dowolny;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 85°-95°;
3. Ustalenia dotyczące nowo wydzielonych działek budowlanych znajdują się w ustaleniach szczegółowych w Dziale III niniejszej uchwały.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§15.

1. W granicach opracowania planu znajdują się oznaczone na rysunku planu istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV, wzdłuż których wyznacza się pasy ochronne o szerokości 15 m - po 7,5 m od osi linii. Zagospodarowanie w obszarze pasa ochronnego musi być zgodne z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej wyznaczony pas ochronny nie obowiązuje.
2. W przypadku kolizji projektowanego zainwestowania z istniejącymi sieciami lub urządzeniami elektroenergetycznymi kolizje te należy usunąć w porozumieniu z zarządcą sieci.
3. Szerokości pasów ochronnych od linii energetycznych nn oraz obiektów elektroenergetycznych zgodne z przepisami odrębnymi.
4. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
 - 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa i nadbudowa dopuszczona jest wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa jest dopuszczona wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
 - 3) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§16.

1. Ustala się obsługę obszaru planu z zewnętrznego układu komunikacyjnego, który stanowi droga powiatowa nr 1779G leżąca poza granicami planu.
2. Ustalenia dotyczące potrzeb parkingowych:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych dla zabudowy produkcyjnej i składów, a dla zabudowy usługowej i magazynów nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 3) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej dla obiektów usług sportu i rekreacji,
 - 4) dla posiadaczy karty parkingowej miejsca postojowe należy wyznaczać w następujący sposób:
 - a) 0 miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych jest niższa niż 6,
 - b) 1 miejsce postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 6 - 15,
 - c) 2 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 16 - 40,
 - d) 3 miejsca postojowe jeśli ogólna liczba miejsc postojowych mieści się w przedziale 41 - 100,
 - e) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeśli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100.

3. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do zamierzenia inwestycyjnego.

§17.

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem lokalizacji 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) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie 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, zieleni, 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 wodnych,
- h) 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:**

- a) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą po spełnieniu warunków techniczno- ekonomicznych w celu gazyfikacji obszaru,
- c) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
- d) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
- e) dopuszcza się lokalizację sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych itd.),
- f) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących lub planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania,
- g) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych,
- h) tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;

5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz modernizację sieci elektroenergetycznych o napięciu 15kV i 0,4kV,
- c) budowę i rozbudowę sieci 15kV i 0,4kV należy realizować w pasach drogowych i ciągach pieszych,
- d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych nie wyznaczonych w planie,

- e) dopuszcza się zasilanie obiektów budowlanych w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** 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 przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§18.

1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.
2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

Rozdział 13

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

§19.

Stawkę procentową ustala się w Dziale III uchwały.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

§20.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,3348** ha;

2) Przeznaczenie terenu:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,

b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,

c) wyklucza się:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- stację paliw,
- usługi związane z demontażem pojazdów,
- składowanie i przetwarzanie odpadów;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy:

- nie więcej niż 9,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachami dwu- lub wielospadowymi,
- nie więcej niż 7,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachem płaskim,
- nie więcej niż 6,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych,

b) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30%,

c) procent powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 45%,

d) intensywność zabudowy:

- minimalna 0,1,
- maksymalna 0,6,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR,

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do terenu 1KR z możliwym odchyleniem od kąta nie większym niż 5°, lub dachy płaskie;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m²;
- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa z drogi 1KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się rozbudowę wzdłuż tej granicy do wysokości 6,0 m,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 15%.

§21.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNW-U** i **3MNW-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenów:
 - a) 2MNW-U – **1,1227** ha,
 - b) 3MNW-U – **0,4392** ha;
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,**
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - c) wyklucza się:
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - stację paliw,
 - usługi związane z demontażem pojazdów,
 - składowanie i przetwarzanie odpadów;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:**
 - nie więcej niż 9,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachami dwu- lub wielospadowymi,
 - nie więcej niż 7,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 6,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 30%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 45%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,7,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD,
 - i jak na rysunku planu,
 - ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi powiatowej leżącej poza granicami planu z możliwym odchyleniem od kąta nie większym niż 5°, lub dachy płaskie;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m²;

- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) dostępność drogowa z drogi powiatowej leżącej poza granicami planu, z drogi 1KDD i 1KR-KP oraz poprzez teren 1ZN,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy działki dopuszcza się rozbudowę wzdłuż tej granicy do wysokości 6,0 m;
 - b) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) przez teren 2MNW-U przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 15%.

§22.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MNW-U** i **5MNW-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenów:
- a) 4MNW-U – **0,9599** ha,
 - b) 5MNW-U – **0,5342** ha;
- 2) Przeznaczenie terenów:
- a) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,**
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - c) wyklucza się:
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - stację paliw,
 - usługi związane z demontażem pojazdów,
 - składowanie i przetwarzanie odpadów;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) **wysokość zabudowy:**
 - nie więcej niż 9,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachami dwu- lub wielospadowymi,
 - nie więcej niż 7,0 m dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych z dachem płaskim,
 - nie więcej niż 6,0 m dla budynków garażowych i gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 20%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 60%,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,4,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 9,0 m, 8,0 m i 6,0 m od granicy planu,
 - 21,0 m i 19,0 m od linii rozgraniczających z terenem 3KR,
 - 4,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KPP;
 - i jak na rysunku planu,Nieprzekraczalna linia zabudowy od terenu 3KR dotyczy lokalizacji budynków mieszkalnych,
 - e) **obowiązująca linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 3KR,
Obowiązująca linia zabudowy, dotyczy lokalizacji budynków mieszkalno – usługowych i usługowych,
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi powiatowej leżącej poza granicami planu lub drogi 3KR z możliwym odchyleniem od kąta nie większym niż 5°, lub dachy płaskie,

- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 18,0 m;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 2200 m²;
- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa z drogi 3KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§23.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P-U** i **2P-U** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenów:
 - a) 1P-U – **0,9042** ha,
 - b) 2P-U – **4,9789** ha;
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) teren produkcji lub usług**,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały,
 - c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach zawartych w §12 ust. 2,
 - d) elektrownie słoneczne dopuszcza się wyłącznie jako inwestycje towarzyszące funkcji produkcyjnej przemysłowej, usługowej lub magazynowo-składowej na dachach budynków lub w postaci wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
 - e) wyklucza się:
 - lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - elektrownie wiatrowe o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu właściwych przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć służących realizacji celu publicznego,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile ocena oddziaływania na środowisko wykaże znacząco negatywne oddziaływanie na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - składowanie i przetwarzanie odpadów;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy**: nie więcej niż 12 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: nie więcej niż 40%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej**: nie mniej niż 20%,
 - d) **intensywność zabudowy**:
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,8,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD, 1KR i 2KR,
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 10°-35° lub dachy płaskie;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejsza niż 4000 m²;
- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa z dróg 1KDD, 1KR i 2KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) tereny częściowo znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- b) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
- c) na granicy z terenem 1MNW-U należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 10 m, w tym zieleni wysokiej (z zastrzeżeniem § 15 ust. 1 uchwały) oraz krzewów,
- d) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
- e) na terenach występują urządzenia melioracji wodnych obowiązują ustalenia zawarte w §17 ust. 2 pkt 3 lit. h niniejszej uchwały,
- f) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;

8) Stawka procentowa: 10%.

§24.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,2833** ha;

2) Przeznaczenie terenu:

a) teren produkcji lub usług,

- b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach zawartych w §12 ust. 2,
- d) elektrownie słoneczne dopuszcza się wyłącznie jako inwestycje towarzyszące funkcji produkcyjnej przemysłowej, usługowej lub magazynowo-składowej na dachach budynków lub w postaci wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
- e) wyklucza się:
 - lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - elektrownie wiatrowe o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu właściwych przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć służących realizacji celu publicznego,
 - lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile ocena oddziaływania na środowisko wykaże znacząco negatywne oddziaływanie na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - stację paliw,
 - usługi związane z demontażem pojazdów,
 - składowanie i przetwarzanie odpadów;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 9 m,
- b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 40%,
- c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30%,
- d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,1,
 - maksymalna 0,7,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD,
 - 4,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KR-KP,

g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 10°-35° lub dachy płaskie;

4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejsza niż 1400 m²;

5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) dostępność drogowa z drogi 1KDD;
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) na granicy z terenem 3MNW-U należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3 m, w tym zieleni wysokiej oraz krzewów,
 - d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§25.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) Powierzchnia terenu: **0,4290** ha;

2) Przeznaczenie terenu:

a) teren produkcji lub usług,

b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały,

c) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek na zasadach zawartych w §12 ust. 2,

d) elektrownie słoneczne dopuszcza się wyłącznie jako inwestycje towarzyszące funkcji produkcyjnej przemysłowej, usługowej lub magazynowo-składowej na dachach budynków lub w postaci wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,

e) wyklucza się:

- lokalizację usług handlu wielkopowierzchniowego,
- elektrownie wiatrowe o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
- lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu właściwych przepisów o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć służących realizacji celu publicznego,
- lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile ocena oddziaływania na środowisko wykaże znacząco negatywne oddziaływanie na środowisko w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- stację paliw,
- usługi związane z demontażem pojazdów,
- składowanie i przetwarzanie odpadów;

3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 9 m,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 50%,

c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 15%,

d) **intensywność zabudowy:**

- minimalna 0,1,
- maksymalna 1,0,

e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**

- 8,0 m od granicy planu,
- 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD,

g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 10°-35° lub dachy płaskie;

4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejsza niż 4000 m²;

5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) dostępność drogowa z drogi 1KDD,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

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

7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
- b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,

- c) na granicy z terenem 3MNW-U należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 3 m, w tym zieleni wysokiej oraz krzewów,
- d) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§26.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenu: **0,6243** ha;
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) **teren usług sportu i rekreacji,**
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - c) dopuszcza się budowę świetlicy wiejskiej;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 7 m, do jednej kondygnacji nadziemnej,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 10% powierzchni działki,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 30% powierzchni działki,
 - d) **intensywność zabudowy:**
 - minimalna 0,01,
 - maksymalna 1,0,
 - e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 8,0 m od granicy planu,
 - 6,0 m od linii rozgraniczających z terenem 1KDD;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45° lub dachy płaskie;
- 4) Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejsza niż 6000 m²;
- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa z drogi 1KDD i 2KR,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 7) Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) na granicy z terenem 4MNW-U należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 5 m, w tym zieleni wysokiej oraz krzewów,
 - d) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia jak w § 15 ust. 2 uchwały;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

§27.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnia terenów:
 - a) 1ZN – **0,1566** ha,
 - b) 2ZN – **0,0705** ha;
- 2) Przeznaczenie terenów:
 - a) **teren zieleni naturalnej,**
 - b) dopuszcza się budowę wiat i altan,
 - c) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) **wysokość zabudowy:** nie więcej niż 5,0 m,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** nie więcej niż 5%,
 - c) **procent powierzchni biologicznie czynnej:** nie mniej niż 85%, w tym udział zieleni wysokiej nie mniej niż 50%,

- d) **intensywność zabudowy:**
- minimalna 0,01,
 - maksymalna 0,02,
- e) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) **geometria głównej połąci dachu:** dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połąci dachu lub dachy płaskie;
- 4) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dostępność drogowa z drogi 1KDD i terenów przyległych;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zezwala się na dotychczasowe użytkowanie terenów jako ogrodów przydomowych oraz zieleni towarzyszącej istniejącej zabudowie,
 - b) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem pkt 2,
 - c) tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§28.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenu: **0,0948** ha;
- 2) Przeznaczenie terenu:
 - a) **teren gruntów ornych oraz upraw,**
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 niniejszej uchwały, pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
- 3) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: **procent powierzchni biologicznie czynnej:** 100%;
- 4) Zasady dotyczące systemów komunikacji: dostępność drogowa z drogi 1KDD;
- 5) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: zgodnie z §8 niniejszej uchwały;
- 6) Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy (nie dotyczy pkt 2) ppkt b)),
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 7) Stawka procentowa: 0%.

§29.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenu: **0,6642** ha;
- 2) Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej;**
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 12 m - jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały;
- 6) Stawka procentowa: 0%.

§30.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR-KP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenu: **0,0584** ha;

- 2) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;**
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) Stawka procentowa: 0%.

§31.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenu: **0,0157 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji pieszej;**
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 6 m,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) Stawka procentowa: 0%.

§32.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR**, **2KR** i **3KR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenów:
 - a) 1KR – **0,3461 ha,**
 - b) 2KR – **0,1534 ha,**
 - c) 3KR – **0,1452 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenów: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**
- 3) Parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: dla terenu 1KR nie mniej niż 6 m - jak na rysunku planu, dla terenu 2KR nie mniej niż 12 m - jak na rysunku planu, dla terenu 3KR nie mniej niż 8 m - jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren 3KR i częściowo tereny 1KR i 2KR znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) tereny znajdują się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) przez tereny 1KR i 2KR przebiega oznaczona na rysunku planu, linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały;
- 5) Stawka procentowa: 0%.

§33.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Powierzchnie terenu: **0,0023 ha;**
- 2) Przeznaczenie terenu: **teren elektroenergetyki;**
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 4) Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki: 20 m²;
- 5) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd od drogi 1KDD;

- 6) Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody: warunki jak w § 8 uchwały;
- 7) Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117, obowiązują przepisy odrębne,
 - c) teren znajduje się w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolna Słupi, obowiązują przepisy odrębne;
- 8) Stawka procentowa: 0%.

Dział IV Ustalenia końcowe

§34.

Na obszarze niniejszego planu traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie – Zachód” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, zatwierdzony uchwałą Nr XXV/253/2016 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 22 grudnia 2016 r.

§35.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bytowa.

§36.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Bytowie

.....

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód I”

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Dnia 2 marca 2022 r. Rada Miejska w Bytowie podjęła Uchwałę Nr XLI/391/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód I”.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu miejscowego nastąpiło w związku z potrzebą dopuszczenia funkcji zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w celu bardziej racjonalnego wykorzystania potencjału terenów znajdujących się przy drodze powiatowej oraz w związku z korektą zapisów planu wynikającą ze zmiany obowiązujących przepisów.

Obszar opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest w centrum obrębu Udorpie, blisko układu ruralistycznego wsi Udorpie, przy drodze powiatowej nr 1779G.

Na obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pn. „Udorpie Zachód” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie uchwalony uchwałą nr XXV/253/2016 Rady Miejskiej w Bytowie z dnia 22 grudnia 2016 r.

W oparciu o decyzję Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 18 listopada 1994 r. nr GZI.tr.0602/Z-77517/94 oraz decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZtr-602-228/16 z dnia 28 czerwca 2016 r. wydaną w procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Udorpie-Zachód” dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Udorpie, uchwalonego dnia 22 grudnia 2016 r. Uchwałą Nr XXV/253/2016 przez Radę Miejską w Bytowie, zmieniono dotychczasowe rolne użytkowanie terenów i dopuszczono wyłączenie gruntów rolnych w obrębie obszaru planu.

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 zabudowy wielofunkcyjnej wiejskich jednostek osadniczych oraz produkcyjno – usługowe i składowe.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia uwzględniające:

1) **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez** ustalenia ogólne dla obszaru planu sformułowane w paragrafach uchwały (od §1 do §19). Dodatkowo dla każdego z terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi sformułowano w oddzielnych paragrafach uchwały (od §20 do §33) - zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy.

Obszar opracowania planu położony jest w granicach administracyjnych gminy Bytów, w obrębie geodezyjnym Udorpie. Bezpośrednie sąsiedztwo planu miejscowego stanowią tereny niezainwestowane wykorzystywane rolniczo. Zgodnie z obowiązującym studium dla obszaru opracowania wyznaczono kierunki rozwoju strefy zabudowy wielofunkcyjnej wiejskich jednostek osadniczych (kontynuacja i przekształcenia oraz rozwój) i strefy zabudowy produkcyjno – usługowej i

składowej (kontynuacja i przekształcenia oraz rozwój). Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenów w zgodzie z obowiązującym studium oraz określenie parametrów projektowanej zabudowy w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na krajobraz okolicznej przestrzeni.

Dla terenów, dla których dopuszcza się zabudowę, wymagania ładu przestrzennego określono m. in. poprzez linie zabudowy, dopuszczalną maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, zapisy dotyczące geometrii dachów. Ponadto na terenach przeznaczonym pod zainwestowanie określono m.in. stosowanie materiałów naturalnych, elewacja oraz elementy budynków i budowli w jednorodnej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem dominującym na elewacji, dla pokryć dachowych – jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach i czerni. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów oraz zalecenie realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu ograniczając tym samym nadmierną ingerencję w ekspozycję terenów, której celem jest ochrona wartości krajobrazowych;

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

- wskazanie na położenie obszaru planu w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolina Słupi (regulacja poprzez przepisy odrębne),
- wskazanie na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 117 (regulacja poprzez przepisy odrębne),
- wprowadzenie zapisów mających na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko;
- wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej,
- wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodne,
- przywołanie zapisów dotyczących ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów,
- ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych.

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

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U 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 powiatowej przyczyni się do zmniejszenia kosztów związanych z konieczną rozbudową infrastruktury

komunikacyjnej, jest zgodna z zasadą zrównoważonego rozwoju i przyczyni się do ograniczenia kosztów związanych z konieczną rozbudową infrastruktury technicznej. Plan realizuje długoterminową politykę przestrzenną gminy Bytów określoną w ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

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

7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** projekt planu uzgodniono z organami z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.);

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

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

10) **konieczność zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,** poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.11.2023 r. do 08.12.2023 r. oraz ponownie w dniach od2024 r. do2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Bytów. Ponadto w dniu 01.12.2023 r. i w dniu2024 r. odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 22.12.2023 r. wpłynęły dwa pisma, w tym 1 uwaga i jedno pismo dotyczące braku uwag. W wyniku uwzględnienia uwagi, do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, który nałożyły konieczność ponowienia procedury w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W terminie ponownego wyłożenia do2024 r. nie wpłynęły uwagi;

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

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** plan zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Ustalenia te przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody dla celów zaopatrzenia ludności oraz projektowanych funkcji produkcyjnych i usługowych.

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

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

- obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, co pozwoli uniknąć kosztów związanych z rozbudową infrastruktury komunikacyjnej;
- wprowadzona funkcja będzie oddziaływać na obszary sąsiadujące, ale ustalenia zawarte w planie minimalizują te oddziaływania, a ich uciążliwość zostanie ograniczona do niskiego poziomu;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną.

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

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina będzie musiała głównie ponieść koszty związane 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.

Podsumowując należy stwierdzić, iż poniesienie wydatków na uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego przez gminę zaowocuje rozwojem terenów objętych planem, czego konsekwencją będzie możliwość osiągania większych przychodów w postaci przyrostu podatków między innymi od nieruchomości budynkowych oraz podatku od czynności cywilno-prawnych.

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, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.