

Uzasadnienie do uchwały

Nr

Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim

z dnia xxxxxx 2025 r.

BURMISTRZ BYTOMIA ODRZAŃSKIEGO

Uzasadnienie do projektu planu ogólnego

Gminy Bytom Odrzański



Zespół autorski:

mgr inż. Michał Mandziuk

główny projektant

mgr inż. Sara Winiarczyk

projektantka

mgr Konrad Krajewski

projektant

inż. Magdalena Miratyńska

projektantka



NEOPOLIS
PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Bytom Odrzański, 2025 r.

Spis treści

1.	Przedmiot oraz podstawy formalno-prawne opracowania	3
2.	Ogólna charakterystyka gminy	4
3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, tj.:	9
3.1.1	Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.	9
3.1.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.	9
3.1.3	Znajdujące się na obszarze gminy:	11
3.1.3.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	11
3.1.3.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.	17
3.1.3.3	Obszary gruntów zmeliorowanych.	20
3.1.3.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	20
3.1.3.5	Strefy ochronne ujęć wody.	22
3.1.3.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.	22
3.1.3.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.	23
3.1.3.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji.	23
3.1.3.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej.	25
3.1.3.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	26
3.1.3.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.	32
3.1.3.12	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.	32
3.1.3.13	Obszary ograniczonego użytkowania.	32
3.1.3.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.	32
3.1.3.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.	33
3.1.3.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.	33
3.1.3.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.	33
3.1.3.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.	39
3.1.3.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.	39
3.1.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	39
3.1.4.1	Obiekty infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	39
1)	Oświata	39
2)	Zdrowie	39
3)	Wsparcie społeczne	39
4)	Bezpieczeństwo	40
5)	Infrastruktura społeczna	40
3.1.4.2	Obiekty infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	40
3.1.4.3	Obiekty infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	42
3.1.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	42
3.1.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.	45
3.1.7	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	46
4.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym;	57
5.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.	60
6.	Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.	63

1. Przedmiot oraz podstawy formalno-prawne opracowania

Niniejsze opracowanie - Plan ogólny Gminy Bytom Odrzański sporządzony został w następstwie podjęcia przez Radę Miejską w Bytomiu Odrzańskim uchwały Nr XXXVII/297/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Bytom Odrzański.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dalej *u.p.z.p.*, dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Ustalenia tego planu będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dalej *mpzp*, oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Bytom Odrzański.

Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w *u.p.z.p.* oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) dalej *rozporządzenie*.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 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), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Bytom Odrzański traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Bytom Odrzański przyjęte Uchwałą Nr XII/95/2020 Rady Miejskiej w Bytomiu Odrzańskim z dnia 4 września 2020 r.

W planie ogólnym gminy Bytom Odrzański określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c *u.p.z.p.* Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z *rozporządzenia*).

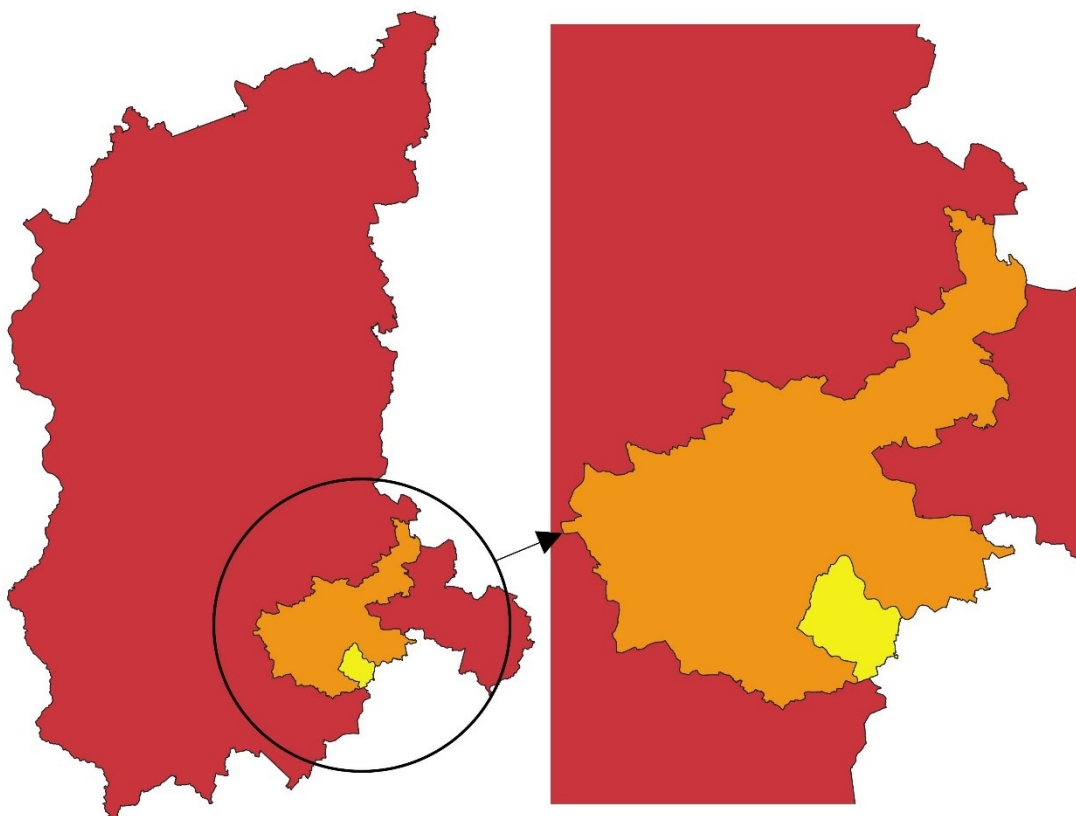
Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- ❖ lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- ❖ atrybuty zawierające informacje o akcie,
- ❖ lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- ❖ atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych.

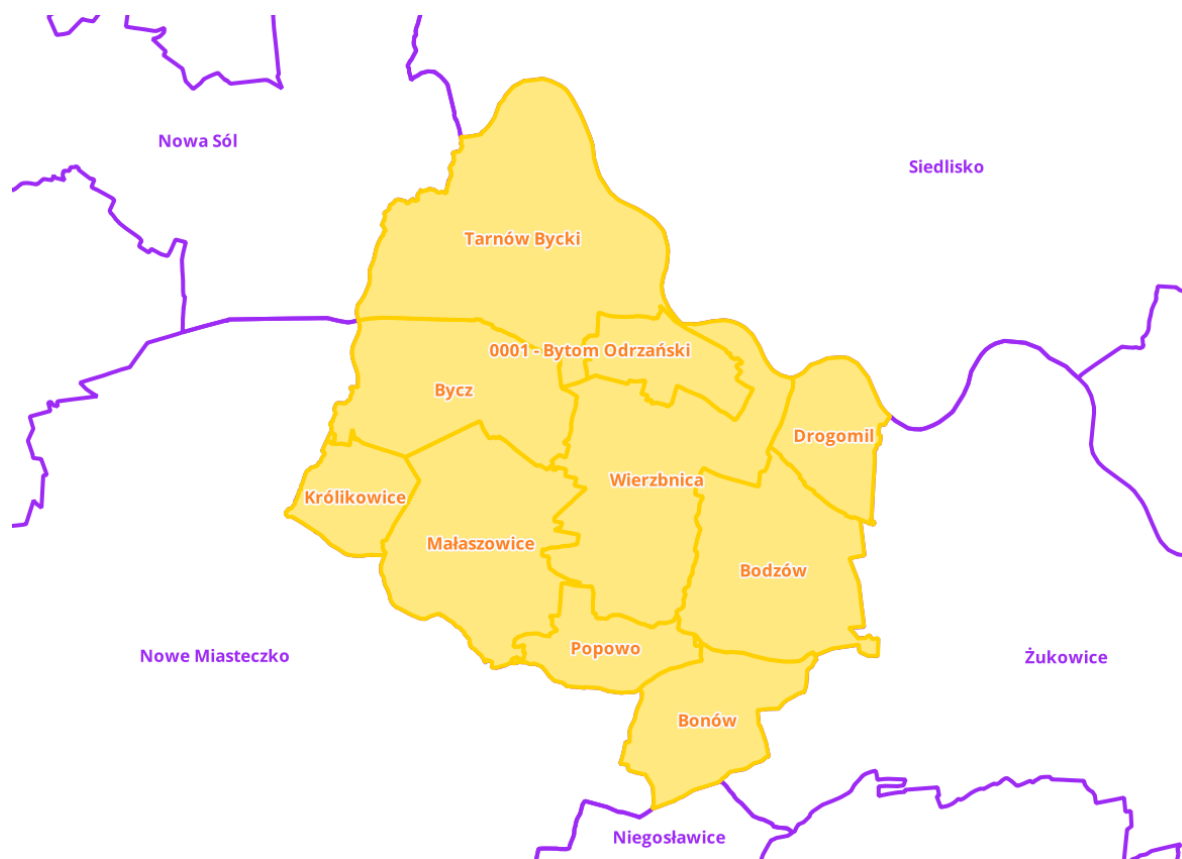
2. Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Bytom Odrzański położona jest w południowej części województwa lubuskiego, wchodzi w skład powiatu nowosolskiego. Graniczy z gminami:

- ❖ Nowe Miasteczko (gmina miejsko-wiejska) – od południowego zachodu,
- ❖ Nowa Sól (gmina wiejska, województwo lubuskie) – od północnego zachodu,
- ❖ Siedlisko (gmina wiejska, województwo lubuskie) – od północnego wschodu,
- ❖ Żukowice (gmina wiejska, województwo dolnośląskie) – od wschodu,
- ❖ Niegosławice (gmina wiejska, województwo lubuskie) – od południa,

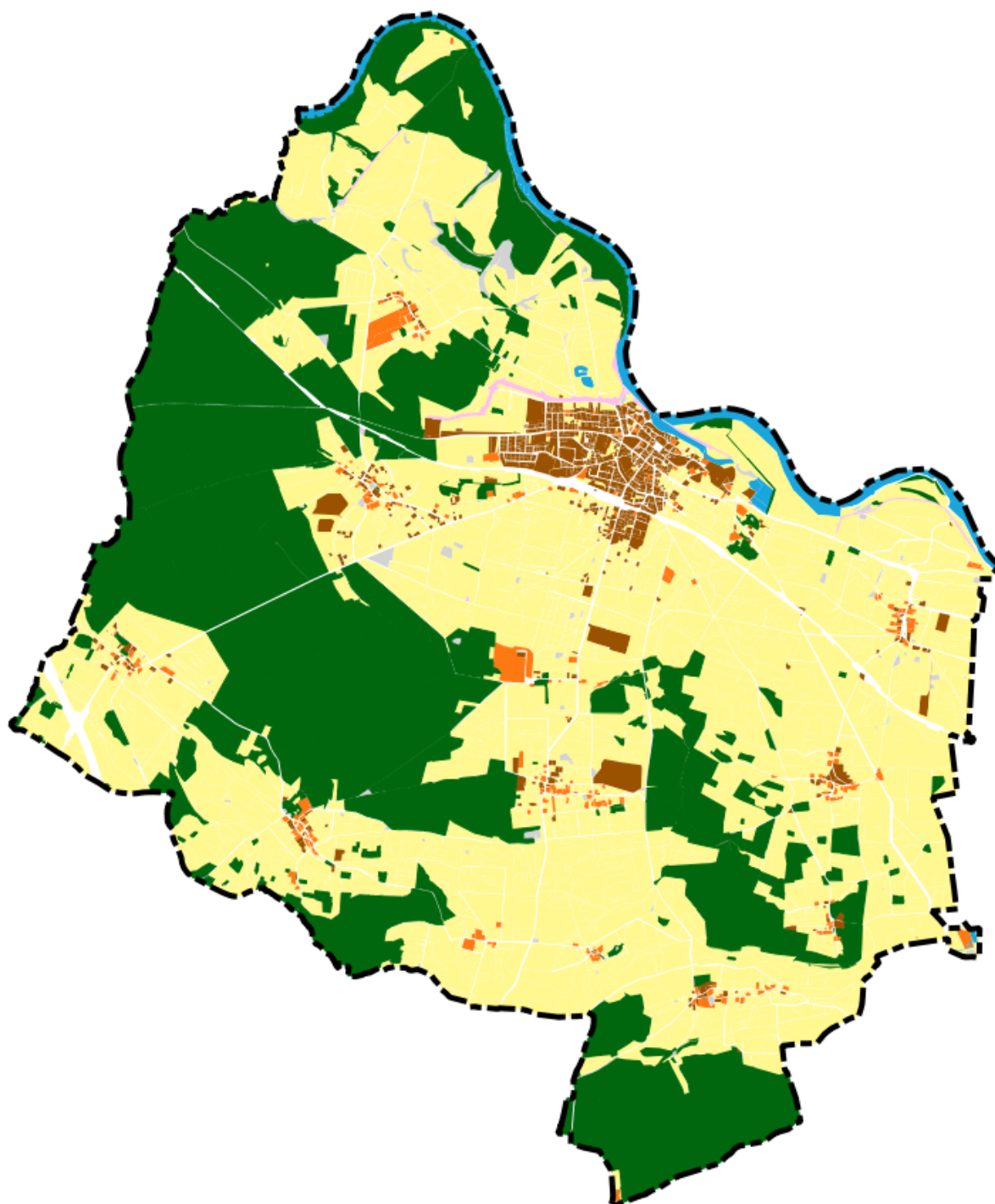


*Rysunek 1 Lokalizacja obszaru objętego planem ogólnym, na tle województwa lubuskiego oraz powiatu nowosolskiego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych PRG, data dostępu: marzec 2025 r.)*



Rysunek 2 Lokalizacja Gminy Bytom Odrzański (z podziałem na obręby) wraz z gminami sąsiednimi
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z wtyczki ULDK, data dostępu: sierpień 2025 r.)

Obszar objęty opracowaniem stanowią tereny rolnicze, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, grunty rolne zabudowane, tereny komunikacyjne, tereny różne oraz nieużytki. W przeważającej części są to tereny całkowicie lub częściowo przekształcone antropogenicznie.



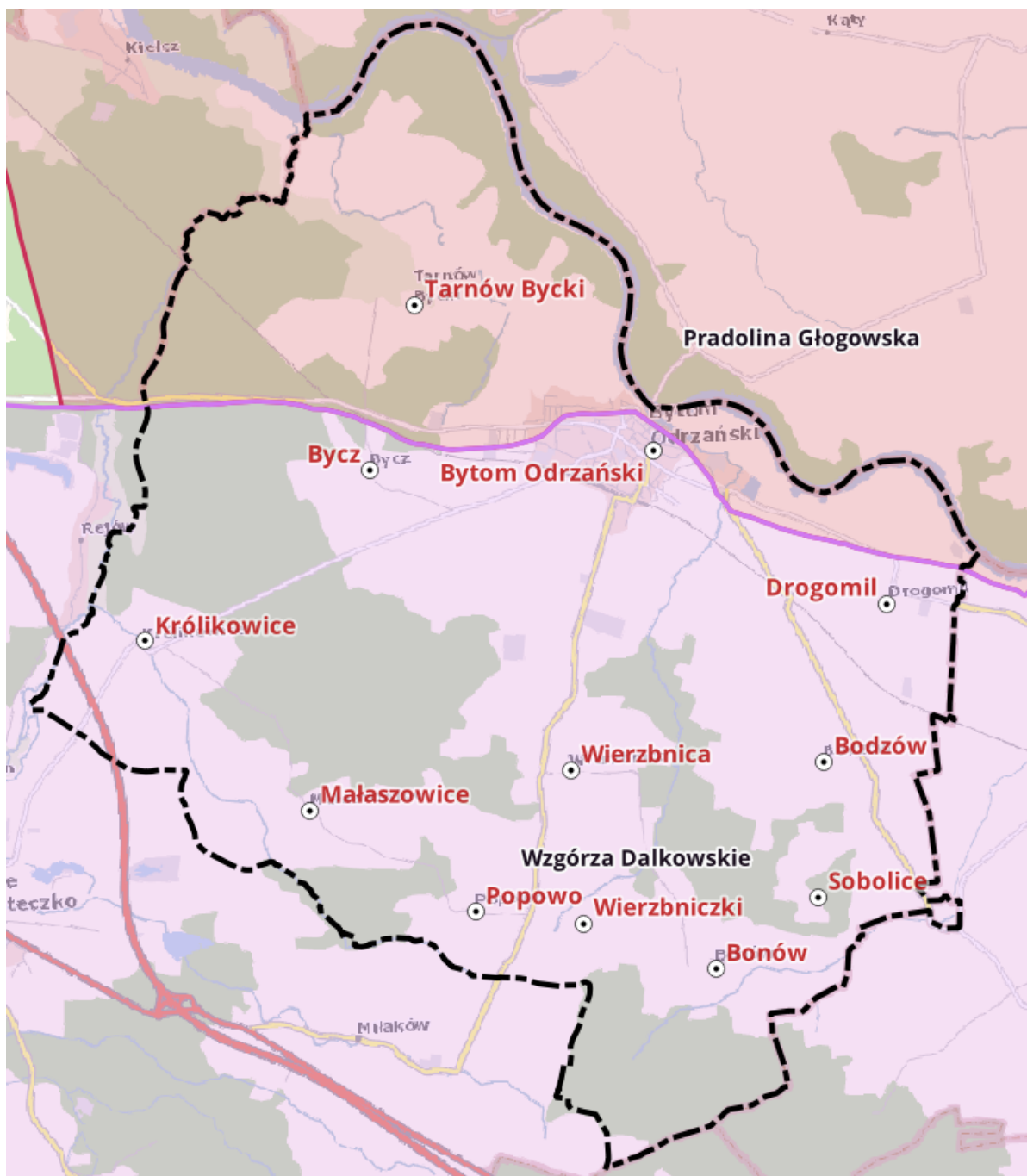
Rysunek 3 Aktualny stan zagospodarowania obszaru objętego prognozą na podstawie użytkowania
 (źródło: opracowanie własne na podstawie aktualnego zagospodarowania terenu w oparciu o użytki gruntowe)

Legenda:

- tereny mieszkaniowe, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
- tereny zagrodowe
- tereny komunikacyjne
- użytki ekologiczne
- lasy
- grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe
- nieużytki
- tereny różne
- grunty pod wodami

Obszar planu obejmuje całą gminę Bytom Odrzański. Ze względu na położenie fizyczno-geograficzne teren znajduje się w podprovincji Niziny Środkowopolskie (318):

- ❖ w makroregionie Obniżenie Milicko-Głogowskie (318.3), w mezoregionie Pradolina Głogowska (318.32);
- ❖ w makroregionie Wału Trzebnickiego (318.4), w mezoregionie Wzgórza Dalkowskie (318.42) [J. Kondracki, Geografia regionalna Polski, 2002].



Rysunek 4 Mezoregiony fizycznogeograficzne występujące na terenie opracowania
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z GDOŚ.)

Według danych ze strony Systemu Informacji Przestrzennej Gminy Bytom Odrzański wysokości na terenie objętym opracowaniem wysokość terenu wahają się od 63,80 do 215,40 m n.p.m. Na terenie gminy znajduje się Wzgórze Zamkowe *Schloss Berg* o wysokości 195 metrów zlokalizowane w rezerwacie przyrody Annabrzeskie Wąwozy.

W ciągu roku nad teren gminy, podobnie jak nad całe województwo lubuskie, napływają masy powietrza o zróżnicowanych właściwościach fizycznych. Zgodnie z klasyfikacją A. Wosia, przeważają tu masy powietrza polarno-morskiego, które występują przez około 64% dni w roku. Kolejne pod względem częstotliwości są masy polarno-kontynentalne (28%), następnie polarno-arktyczne (6%) oraz masy powietrza zwrotnikowego (2%).

Teren gminy charakteryzuje się klimatem przejściowym z wyraźną przewagą cech klimatu oceanicznego. Skutkuje to łagodnymi zimami z częstymi odwilżami oraz stosunkowo chłodnymi latami z nieco podwyższonymi opadami. Klimat ten cechuje się dużą zmiennością temperatur.

Średnia roczna temperatura wynosi 8,1°C i jest wyższa niż średnia krajowa (7,5°C). Najcieplejszym miesiącem jest lipiec ze średnią temperaturą +18,0°C, a najzimniejszym styczeń –1,5°C. Okres wegetacyjny trwa około 220 dni. Pokrywa śnieżna zalega średnio od 35 do 55 dni w roku, a suma opadów rocznych mieści się w przedziale 530–630 mm. W ciągu roku dominują wiatry z kierunku zachodniego (58%).

Na klimat lokalny gminy wpływają ukształtowanie terenu oraz pokrywa leśna. Najlepsze warunki klimatyczne do stałego zamieszkania występują na terenach wysoczyznowych, szczególnie w zachodniej i południowo-zachodniej części gminy. Obszary te są wolne od inwersji termicznych i cechują się korzystnym nasłonecznieniem. Kompleksy leśne występujące na tym obszarze łagodzą klimat lokalny – stabilizują dobowe wahania temperatur i wilgotności, zatrzymują wilgoć oraz ograniczają wysychanie gleb. Dodatkowo, lasy wykazują istotne właściwości prozdrowotne.

Obszar pradoliny, z liczną siecią cieków wodnych, zbiorników oraz płytkim poziomem wód gruntowych, charakteryzuje się mniej korzystnymi warunkami termiczno-wilgotnościowymi. Występuje tu podwyższone uwilgotnienie, częste mgły radiacyjne oraz niższe temperatury ekstremalne w porównaniu do terenów wysoczyznowych. Jednak równoleżnikowe ułożenie pradoliny sprzyja cyrkulacji powietrza, co łagodzi te niekorzystne zjawiska i zapewnia dobre przewietrzanie tego obszaru.

Zgodnie z art. 13h *u.p.z.p.*, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Zgodnie z art. 13h ust 2 ww. ustawy, w niniejszym uzasadnieniu wyjaśnia się:

3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, tj.:

3.1.1 Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W procedowanej Strategii Rozwoju Gminy Bytom Odrzański na lata 2022-2030 przewiduje się możliwość uwzględnienia zapisów umożliwiających zwiększenie bilansów terenów obliczanych na potrzeby sporządzania planu ogólnego gminy, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758).

Dopuszcza się wprowadzenie mechanizmów elastycznego kształtowania bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę i inne funkcje przestrzenne, z uwzględnieniem uwarunkowań społeczno-gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych gminy, w celu zapewnienia spójności pomiędzy dokumentami strategicznymi a planistycznymi. Strategię planuje się przyjąć do końca bieżącego roku, przed przyjęciem planu ogólnego gminy.

3.1.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego, przyjęty uchwałą nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r., przewiduje następujące zadania na obszarze gminy Bytom Odrzański:

- ❖ Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 292 na odcinku Nowa Sól – Bytom Odrzański,
- ❖ Remont i modernizacja zabudowy regulacyjnej Odry swobodnie płynącej – odbudowa i modernizacja zabudowy regulacyjnej – w celu przystosowania odcinka Odry od Malczyc do ujścia Nysy Łużyckiej do III klasy drogi wodnej – na terenie województwa lubuskiego,
- ❖ Budowa infrastruktury postojowo-cumowniczej na Odrze dolnej i granicznej oraz nowe oznakowanie szlaku żeglownego,
- ❖ Modernizacja Odrzańskiej Drogi Wodnej E30,
- ❖ Stacja GZP Bytom Odrzański (BYO), planowana modernizacja stacji celem poprawy niezawodności pracy sieci oraz umożliwienia przyłączenia kolejnych podmiotów do sieci,
- ❖ Modernizacja oczyszczalni ścieków w Bytomiu Odrzańskim,
- ❖ Regulacja Odry na odcinku od Brzegu Dolnego do ujścia Nysy Łużyckiej,
- ❖ Zakup sprzętu do monitorowania obiektów ochrony przeciwpowodziowej województwa lubuskiego,
- ❖ Odtwarzanie retencji dolin rzek. Opracowanie programu możliwości i efektywności rozstawu lub likwidacji wałów przeciwpowodziowych w regionie wodnym,

- ❖ Renaturyzacja koryt cieków i ich brzegów. Opracowanie szczegółowej koncepcji możliwości renaturyzacji dolin rzecznych w regionie wodnym,
 - ❖ Modernizacja konstrukcji istniejących budynków i budowa nowych o konstrukcjach odpornych na zalanie. Uszczelnianie budynków, stosowanie materiałów wodoodpornych. Trwałe zabezpieczanie terenu wokół budynków. Identyfikacja i sporządzanie wyceny działań modernizacyjnych wraz z opracowaniem programu dopłat dla właścicieli budynków przeznaczonych do umocnienia w obszarze zagrożenia powodzią o Q1%,
 - ❖ Działania na rzecz zapewnienia korzyści ekosystemowych Natury 2000, w szczególności w kwestii łagodzenia skutków zmian klimatycznych oraz adaptacji do zmian klimatu,
 - ❖ Działania na rzecz promocji zrównoważonej turystyki i zielonych miejsc pracy na terenach obszarów Natura 2000 oraz na rzecz promocji innowacyjnych rozwiązań związanych z siecią Natura 2000,
 - ❖ Rozwój Lubuskiego Szlaku Wina i Miodu,
 - ❖ Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym,
 - ❖ Świadczenie usług publicznych w zakresie kolejowych przewozów pasażerskich wykonywanych na terenie województwa lubuskiego na odcinkach linii komunikacyjnych Wrocław – Głogów – Zielona Góra, Szczecin Główny – Zielona Góra – organizowanie i zarządzanie publicznym transportem zbiorowym,
 - ❖ Stworzenie regionalnego planu rozwoju infrastruktury turystycznej dróg wodnych,
 - ❖ Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. Pszenicznej i Żytnej,
 - ❖ Przebudowa przepompowni ścieków przy ul. Głogowskiej,
- Teren opracowania znajduje się w granicach następujących obszarów funkcjonalnych:
- wiejskie obszary funkcjonalne wymagające wsparcia procesów rozwojowych,
 - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
 - obszary cenne przyrodniczo,
 - obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
 - obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
 - obszary ochrony strategicznych złóż kopalin,
 - obszary o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych,
 - miasta i inne obszary tracące dotychczasowe funkcje społeczno-gospodarcze,
 - obszary przygraniczne (strefa III),
 - Nowosolski Obszar Funkcjonalny.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego wykazuje, iż przez obszar gminy Bytom Odrzański przebiega wiele dróg o znaczeniu lokalnym, regionalnym oraz krajowym a także linie kolejowe o znaczeniu państwowym. Istotne znaczenie w planowanym transporcie ma również rzeka

Odra, która stanowi wodny korytarz transportowy. Wraz z rozwojem transportu rzeczno i infrastruktury nadrzecznej, możliwość wykorzystania rzeki w transporcie rzeczno wzrosło wielokrotnie.

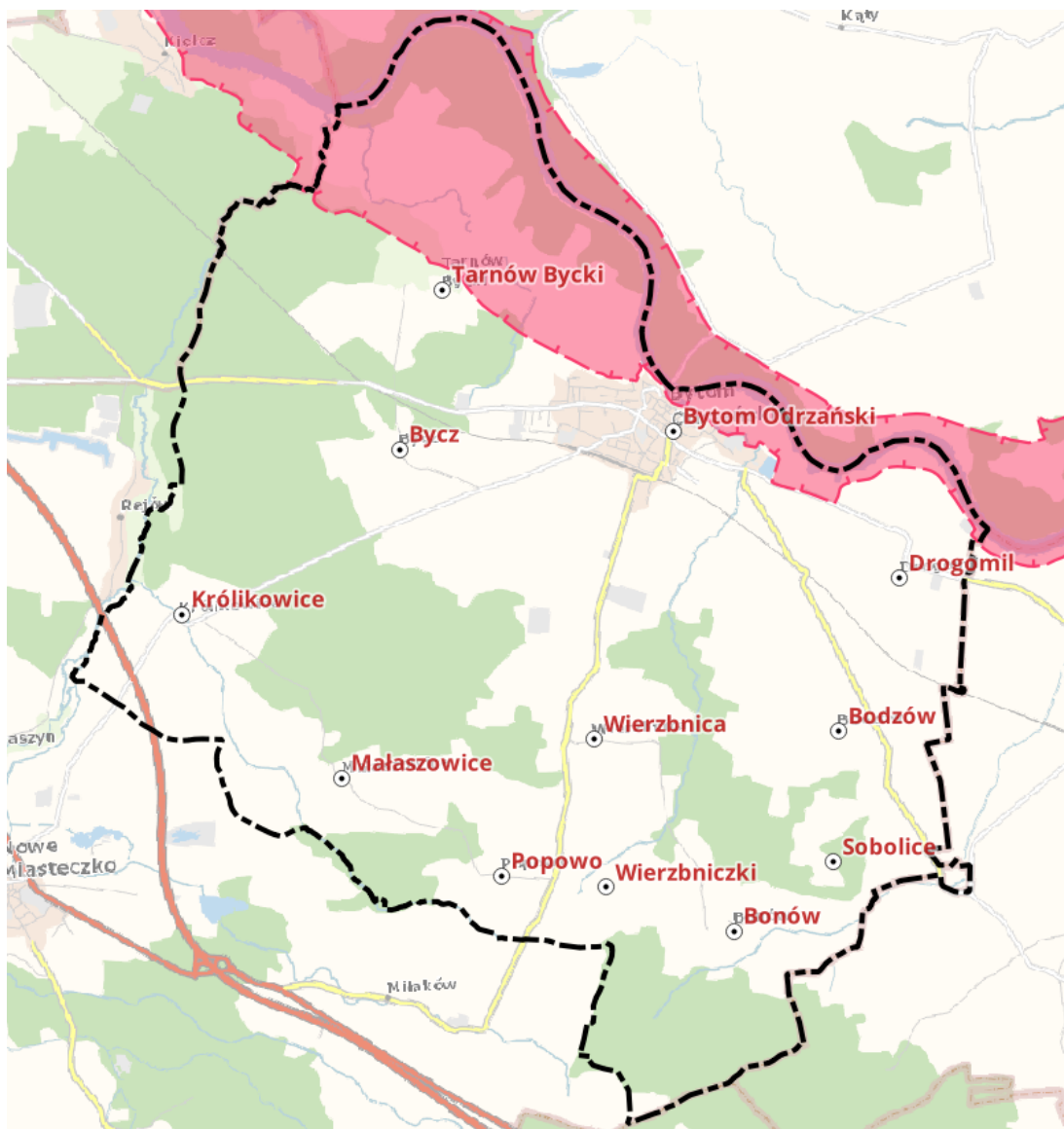
Każda z powyższych inwestycji jest na różnym stopniu zaawansowania prac. W projekcie planu ogólnego uwzględniono zapisy zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z planowanymi inwestycjami.

3.1.3 Znajdujące się na obszarze gminy:

3.1.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Na terenie objętym projektem planu występują obszary prawnie chronione, wyznaczone na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478), są to:

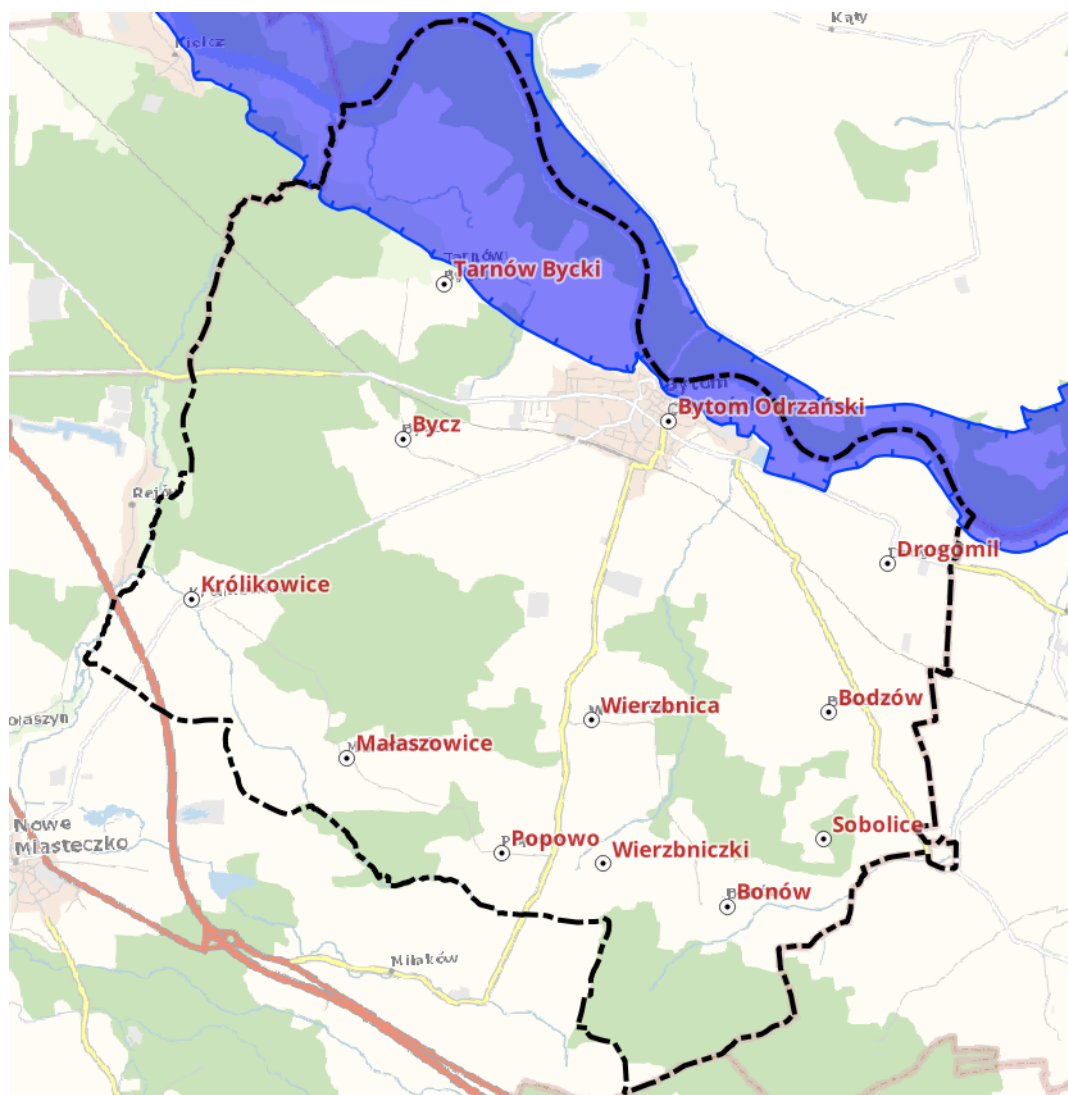
- ❖ **Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Dolina Środkowej Odry (PLB080004)** utworzony na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. 2007 nr 179 poz. 1275). Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 13 lipca 2017 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004, który został zmieniony rozporządzeniem zmieniającym z dnia 15 marca 2022 r. Obejmuje fragment doliny Odry w środkowym biegu na terenie województw dolnośląskiego i lubuskiego. Jest to cenny teren przyrodniczy o dużym znaczeniu dla ochrony ptaków wodno-błotnych i nadrzecznych siedlisk. Krajobraz tworzą łąki zalewowe, starorzecza, lasy łęgowe i tereny podmokłe. Dolina charakteryzuje się dużą różnorodnością siedlisk, sprzyjającą obecności wielu chronionych gatunków ptaków, takich jak bocian czarny, bielik, rybitwa rzeczna, derkacz i zimmerodek. Jest także ważnym miejscem odpoczynku i żerowania dla ptaków migrujących, w tym gęsi zbożowej i białoczelnej. Obszar ten pełni funkcję kluczowego korytarza ekologicznego, umożliwiającego przemieszczanie się zwierząt i roślin. Ochrona Doliny Środkowej Odry pomaga zachować różnorodność biologiczną i naturalne procesy ekologiczne, które są zagrożone przez regulacje rzeki, melioracje, intensyfikację rolnictwa i presję urbanizacyjną. Podejmowane działania ochronne koncentrują się na zachowaniu naturalnego charakteru doliny i ochronie siedlisk cennych gatunków poprzez utrzymanie tradycyjnego użytkowania łąk i pastwisk, monitorowanie populacji ptaków, ograniczenie działalności szkodliwej dla ekosystemów wodnych oraz edukację ekologiczną. Dolina Środkowej Odry to wyjątkowy obszar, który wymaga konsekwentnej ochrony i zrównoważonego zarządzania w celu zachowania jego unikalnych walorów przyrodniczych.



Rysunek 5 Obszar Specjalnej Ochrony „Dolina Środkowej Odry” PLB080004 zlokalizowany na terenie gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz mapy podkładowej BDOO i BDOT10k, data dostępu: 1 marca 2025 r.)

- ❖ **Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – Nowosolska Dolina Odry (PLH080014)** utworzony na mocy Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmująca na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C (2008) 8039) (2009/93/WE). Dla obszaru obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Nowosolska Dolina Odry PLH080014. o obszar chroniony położony w województwie lubuskim, obejmujący fragment doliny Odry w rejonie Nowej Soli. Teren ten wyróżnia się cennymi ekosystemami wodno-błotnymi, lasami łęgowymi oraz mozaiką łąk i starorzeczy, które stanowią siedliska wielu rzadkich gatunków roślin i zwierząt. Obszar ten pełni kluczową rolę w ochronie siedlisk przyrodniczych, w tym łągów jesionowo-

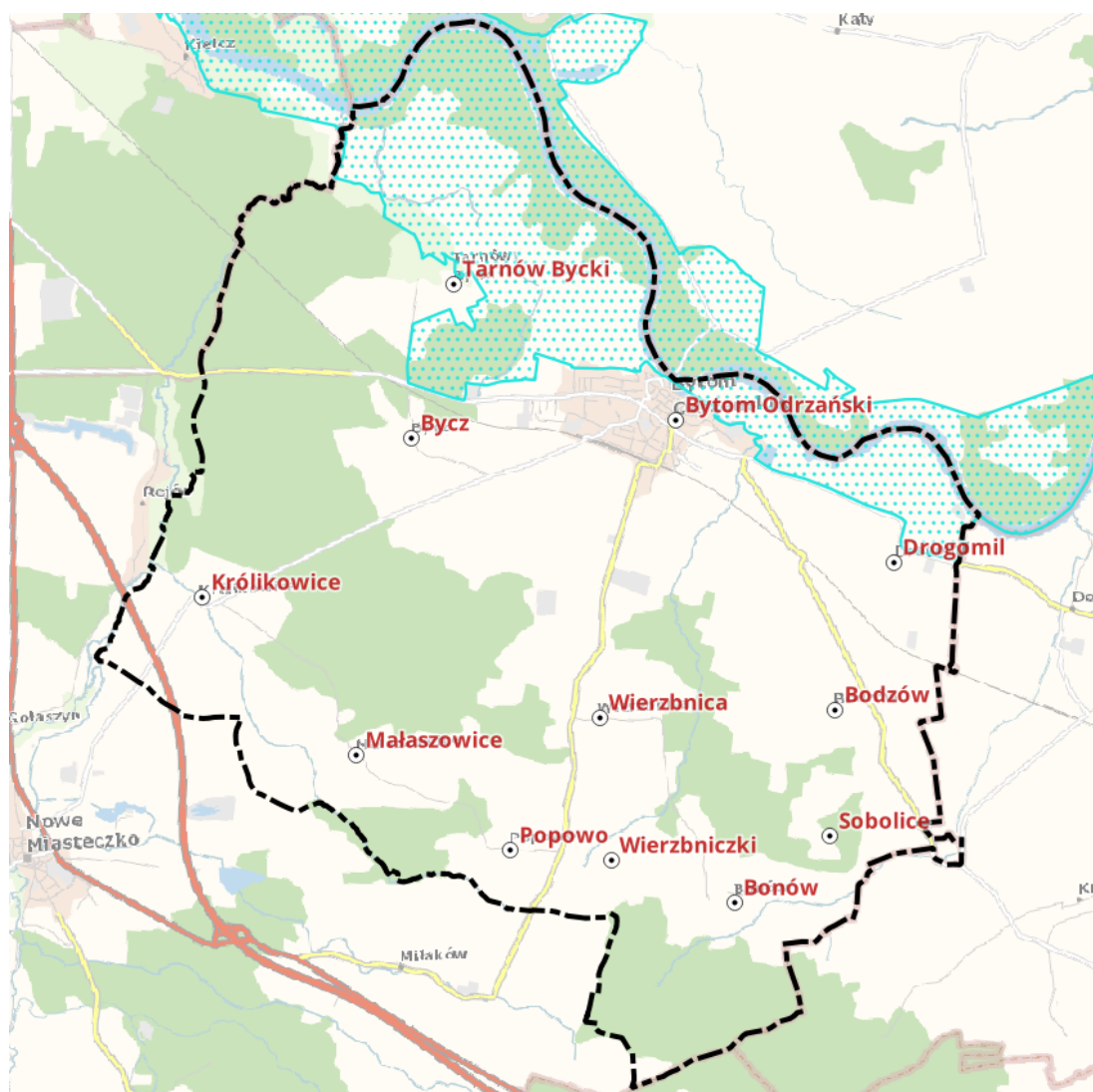
wiązowych oraz muraw kserotermicznych. Jest także ostoją dla licznych gatunków zwierząt, takich jak wydra, bóbr europejski, traszka grzebieniasta czy kumak nizinny. Występują tu również liczne gatunki ptaków związane z terenami podmokłymi. Nowosolska Dolina Odry stanowi ważny korytarz ekologiczny, wspierający migrację i rozprzestrzenianie się gatunków. Główne zagrożenia dla tego obszaru to zmiany hydrologiczne, intensyfikacja rolnictwa oraz fragmentacja siedlisk. W ramach ochrony podejmowane są działania mające na celu utrzymanie naturalnych warunków doliny, ograniczenie negatywnego wpływu działalności człowieka oraz promowanie zrównoważonego użytkowania terenu. Dzięki tym działaniom obszar ten zachowuje swoje unikalne walory przyrodnicze i pełni istotną funkcję w krajowej sieci obszarów chronionych.



Rysunek 6 Specjalny Obszar Ochrony „Nowosolska Dolina Odry” PLH080014 zlokalizowany na terenie gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz mapy podkładowej BDOO i BDOT10k, data dostępu: 1 marca 2025 r.)

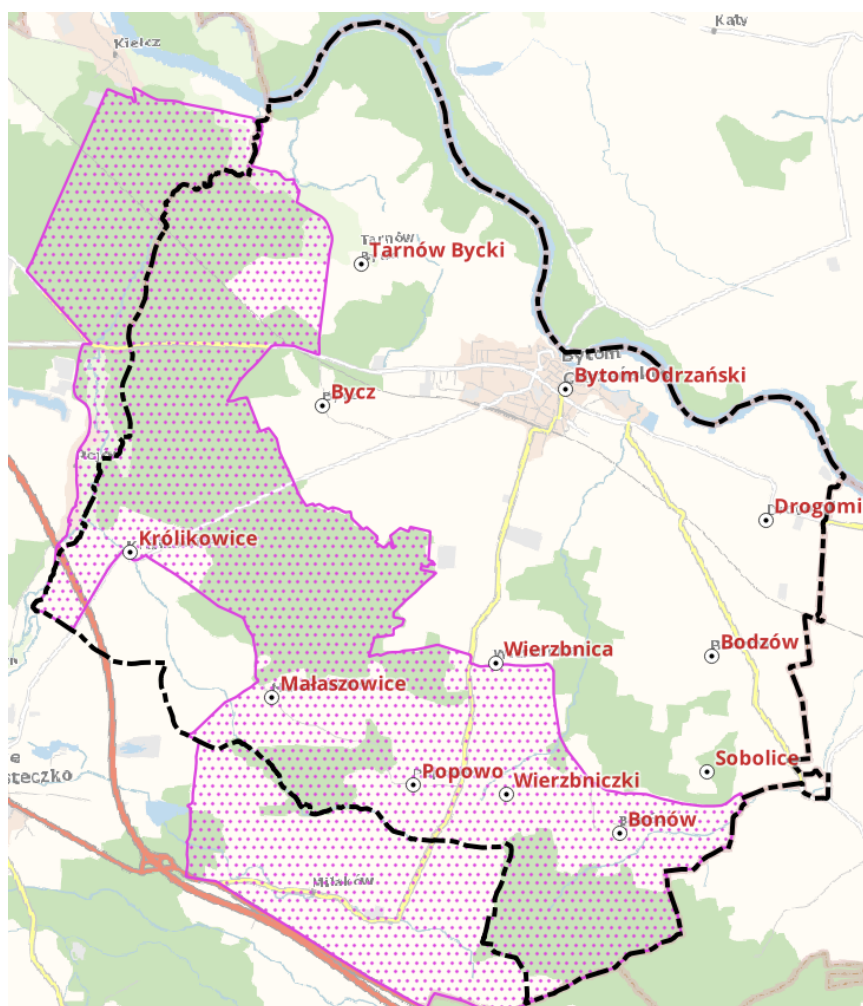
- ❖ **Obszar Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry** utworzony na mocy rozporządzenia nr 14 Wojewody Lubuskiego z dnia 24 lipca 2003 r. w sprawie określenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa lubuskiego. Aktualnie obowiązującym aktem dla tego obszaru jest uchwała nr XLI/590/22 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 4 kwietnia 2022 r. w sprawie

obszaru chronionego krajobrazu o nazwie "Nowosolska Dolina Odry" Obszar to cenny przyrodniczo teren położony w województwie lubuskim, obejmujący dolinę Odry w rejonie Nowej Soli. Charakteryzuje się zróżnicowanym krajobrazem, w którym dominują rozległe łąki, lasy łęgowe, starorzecza i tereny podmokłe. Bogata mozaika siedlisk sprzyja występowaniu licznych gatunków fauny i flory, w tym wielu objętych ochroną. Teren pełni istotną funkcję ekologiczną jako korytarz migracyjny oraz miejsce bytowania wielu gatunków ptaków, płazów i ssaków, takich jak bocian czarny, wydra, bóbr europejski czy traszka grzebieniasta. Dzięki swojej różnorodności stanowi także atrakcyjny teren dla miłośników przyrody i turystyki pieszej. Największymi zagrożeniami dla tego obszaru są zmiany hydrologiczne, intensyfikacja rolnictwa oraz urbanizacja. Ochrona tego terenu koncentruje się na zachowaniu naturalnego krajobrazu, minimalizacji ingerencji człowieka oraz promowaniu zrównoważonego gospodarowania zasobami przyrodniczymi. Dzięki tym działaniom Nowosolska Dolina Odry pozostaje cennym elementem sieci przyrodniczej regionu.



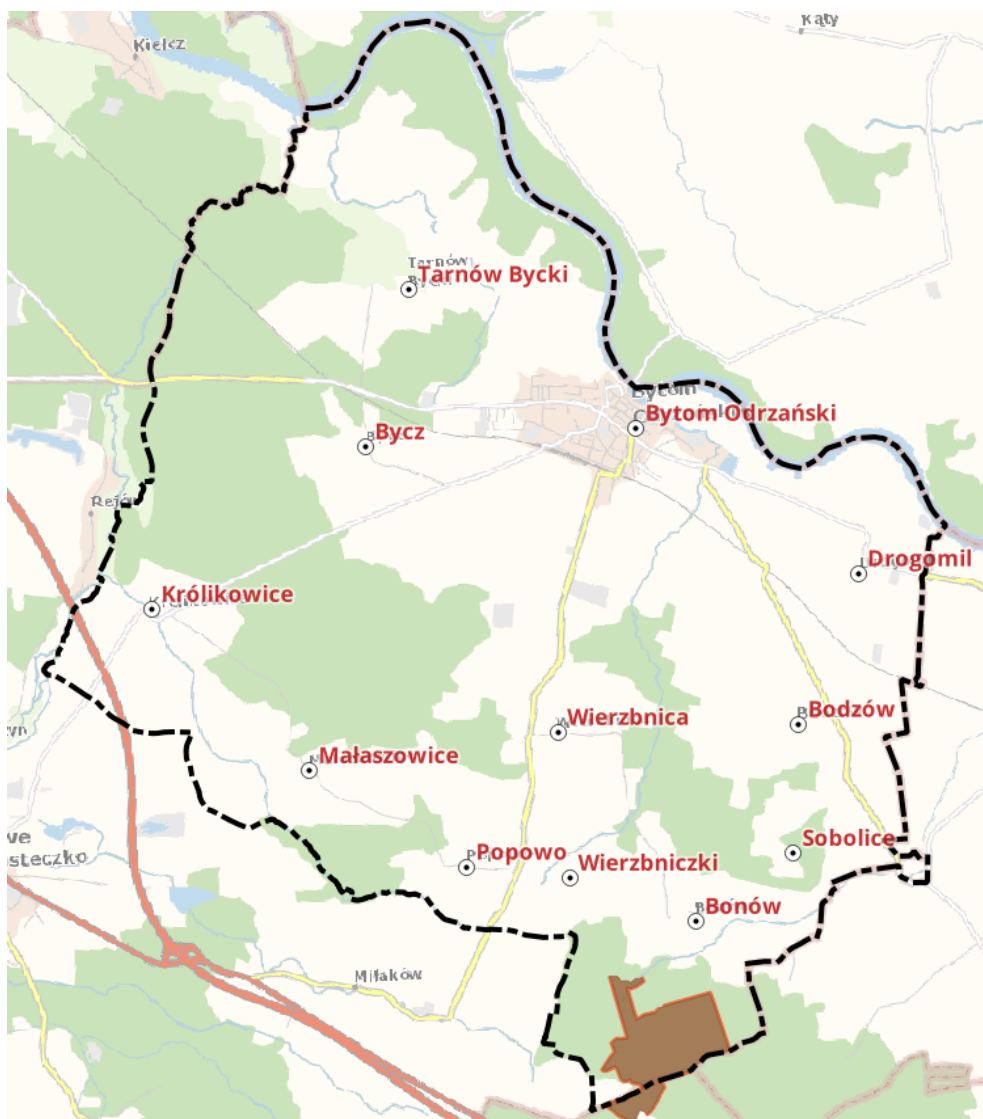
Rysunek 7 Obszar Chronionego Krajobrazu Nowosolska Dolina Odry zlokalizowany na terenie objętym opracowaniem (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz mapy podkładowej BDOO i BDOT10k)

❖ **Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Dalkowskie** utworzony na mocy uchwały nr VII/49/85 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Zielonej Górze z dnia 21 czerwca 1985 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa zielonogórskiego. Aktualnie obowiązującym aktem dla tego obszaru jest uchwała nr X/101/15 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”. Obszar o całkowitej powierzchni 3 096,81 ha, położony na terenie gminy Bytom Odrzański, gminy Nowa Sól i gminy Nowe Miasteczko w powiecie nowosolskim w województwie lubuskim, obejmuje malownicze, pagórkowate tereny morenowe. Został ustanowiony w celu ochrony zróżnicowanego krajobrazu leśno-rolnego oraz cennych siedlisk przyrodniczych. Czynna ochrona ekosystemów Obszaru, realizowana w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej i rybnej, polega na zachowaniu różnorodności biologicznej siedlisk przyrodniczych. Charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu, licznymi wąwozami, dolinami i źródłiskami. Występują tu zarówno lasy liściaste, jak i iglaste, a także wiele gatunków chronionych roślin i zwierząt. Obszar pełni funkcję korytarza ekologicznego i ma duże znaczenie krajobrazowe, przyrodnicze i rekreacyjne.



Rysunek 8 Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórza Dalkowskie zlokalizowany na terenie objętym opracowaniem (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz mapy podkładowej BDOO i BDOT10k)

- ❖ **Rezerwat Annabrzeskie Wąwozy** utworzony na mocy Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 21 lipca 1977 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Aktualnie obowiązującym aktem dla tego obszaru jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska W Gorzowie Wielkopolskim z dnia 7 kwietnia 2025 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Annabrzeskie Wąwozy”. Rezerwat obejmuje obszar o powierzchni 85,28 ha, położony na terenie gminy Bytom Odrzański, w powiecie nowosolskim oraz na terenie gminy Niegosławice w powiecie żagańskim w województwie lubuskim. Dla obszaru wyznaczono otulinę o powierzchni 10,21 ha. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względu na szczególne wartości przyrodnicze i naukowe kompleksu ekosystemów leśnych o cechach naturalnych wraz z charakterystycznymi gatunkami roślin, grzybów i zwierząt, a także utrzymanie ciągłości spontanicznie zachodzących naturalnych procesów przyrodniczych na obszarze rezerwatu.



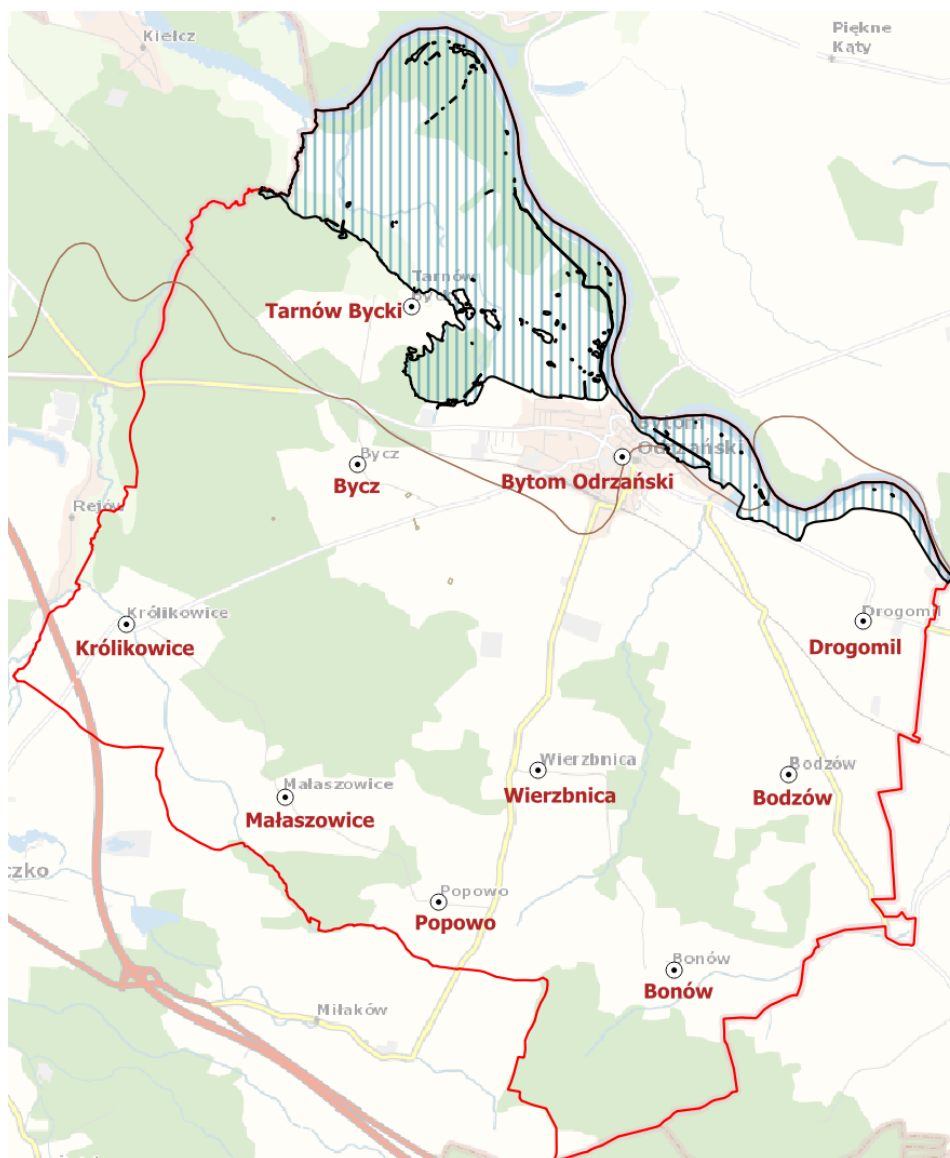
Rysunek 9 Rezerwat Annabrzeskie Wąwozy zlokalizowany na terenie objętym opracowaniem (źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz mapy podkładowej BDOO i BDOT10k)

Dane dotyczące siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów zostały zamieszone i przeanalizowane w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego

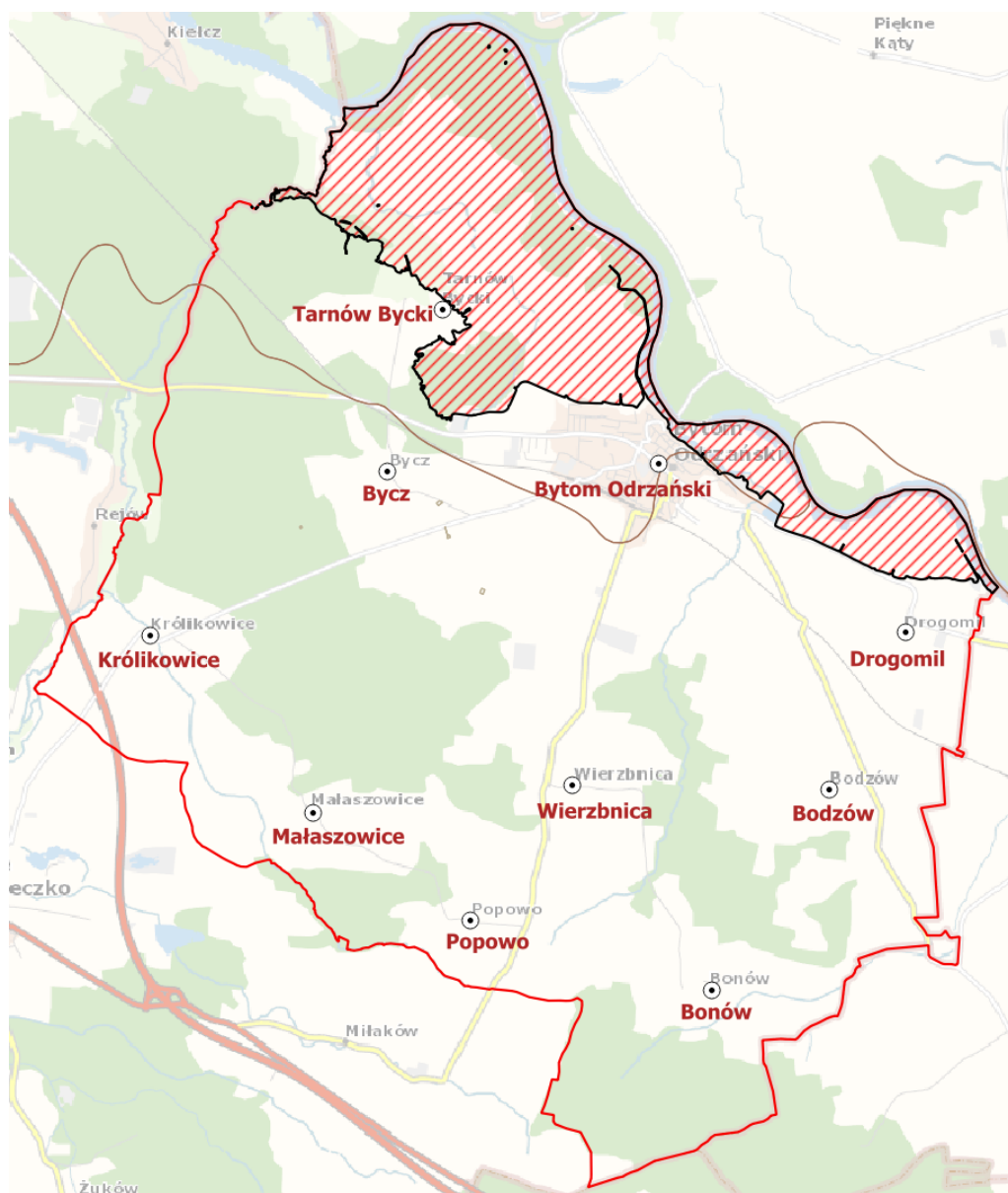
gminy Bytom Odrzański. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 14 pomników przyrody, które stanowią dęby szypułkowe (*Quercus robur*). Poprzez część obszaru opracowania przebiegają Korytarz Południowo-Centralny „Dolina Środkowej Odry” (KPdC-19E) oraz Korytarz Południowo-Centralny „Lasy Sławskie – Bory Dolnośląskie” (KZ-4A).

3.1.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

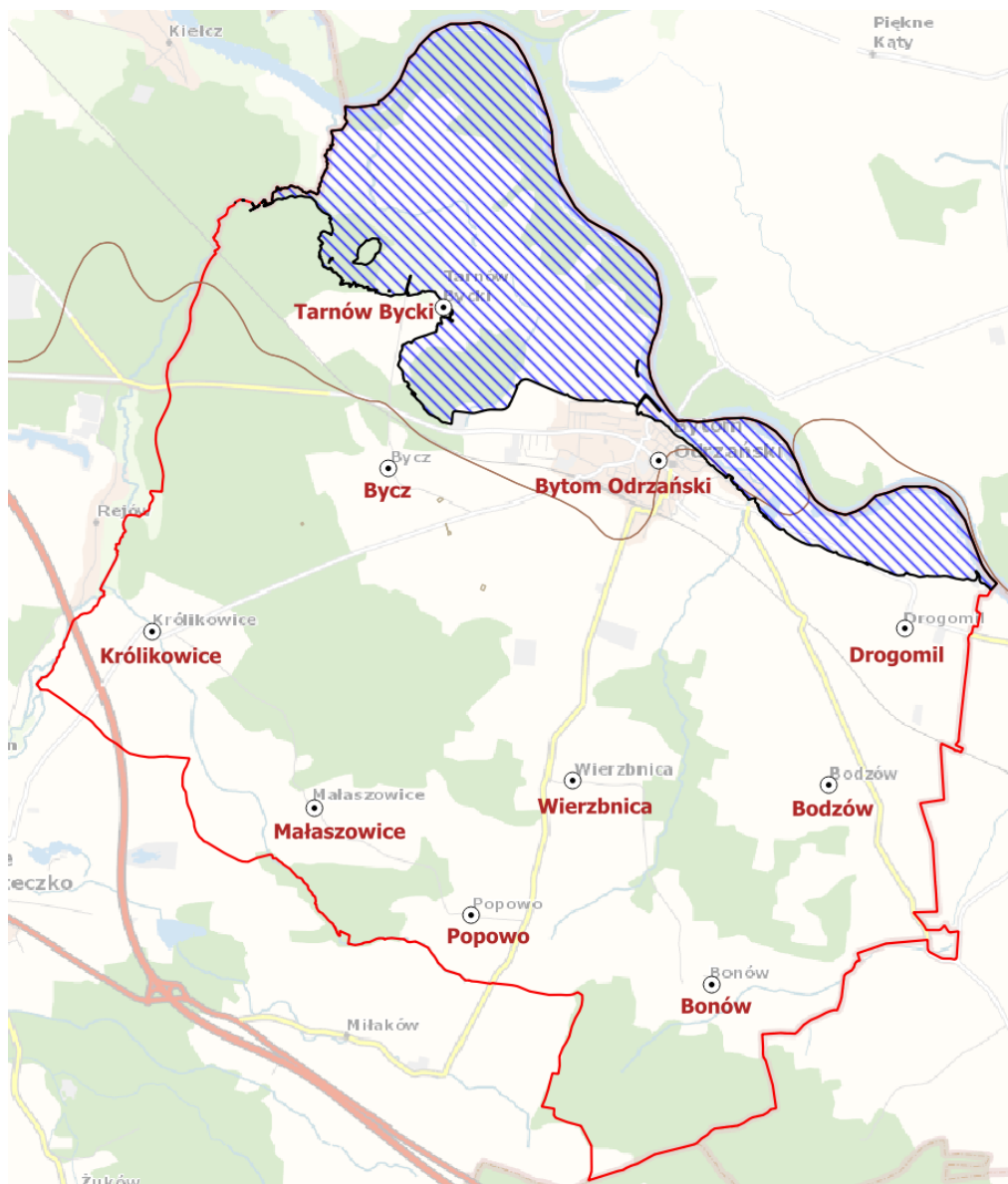
Na obszarze objętym opracowaniem występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią. Jest to spowodowane przepływającą przez teren gminy rzeką Odrą. Poniższe rysunki przedstawiają obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Do stworzenia poniższych rysunków wykorzystano dane pochodzące z Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK). Zawarte tam informacje nie przewidują, by na obszarze gminy Bytom Odrzański występował scenariusz przerwania wału, przez co nie przedstawiono go na rysunkach poniżej.



Rysunek 10 Scenariusz Q10 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 10 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)

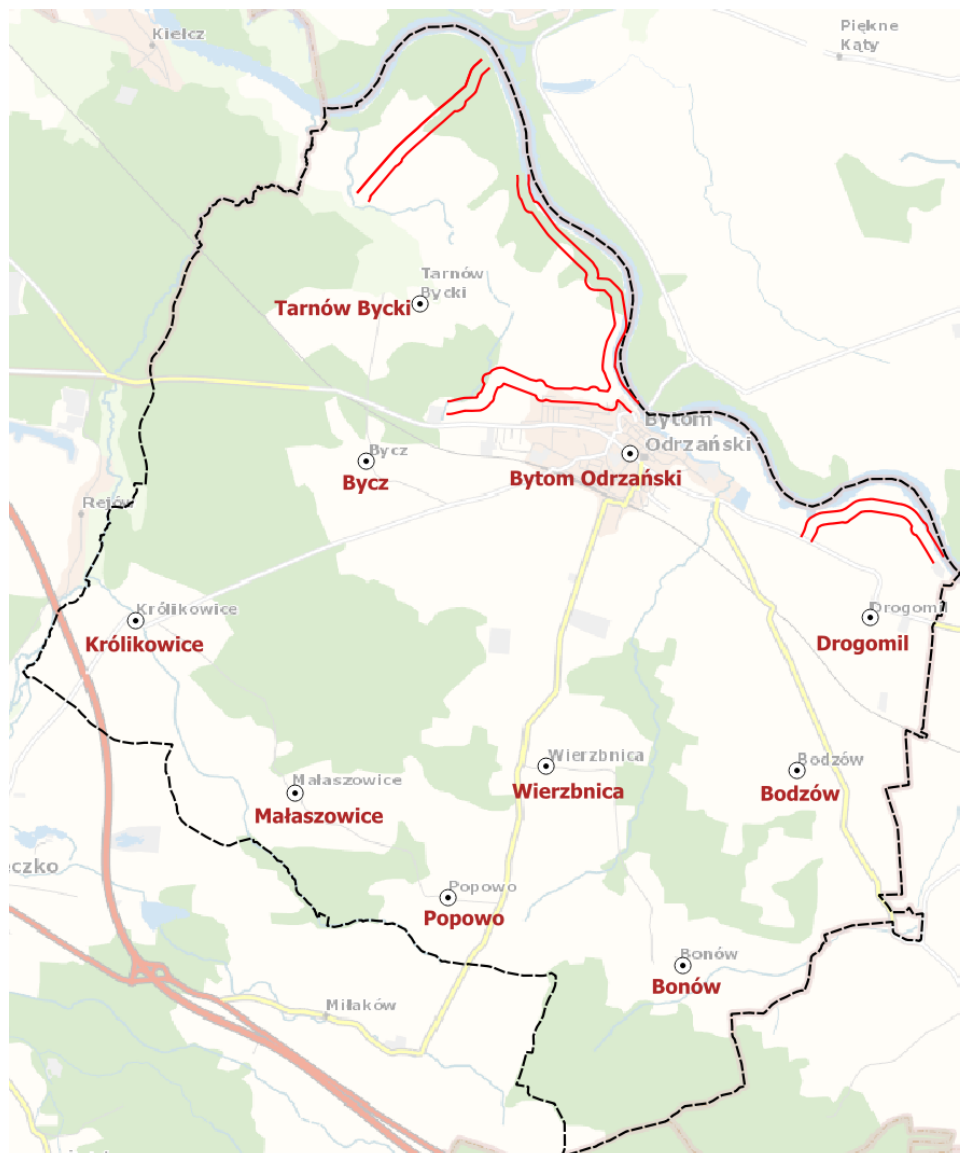


Rysunek 11 Scenariusz Q1 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 100 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)



Rysunek 12 Scenariusz Q0,2 – ryzyko wystąpienia powodzi raz na 500 lat
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych ISOK)

W wyniku regulacji rzeki Odry przeprowadzonej w XIX w., nastąpiło „wyprostowanie” jej koryta oraz stworzenie dużej ilości ostróg rzecznych, które mają za zadanie napędzenie nurtu rzecznoego i mają doprowadzać do naturalnego pogłębiania dna rzeki. W wyniku przeprowadzenia regulacji, rzeka na odcinku znajdującym się w granicach gminy Bytom Odrzański, częściowo jest obwałowana. Art. 176 Prawa wodnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.) stanowi, iż w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych. Ust. 1, pkt 5 tego samego artykułu mówi, iż wykonywanie obiektów budowlanych, kopanie studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału jest zakazane. W związku z tymi obostrzeniami, od stopy wałów poprowadzono bufor w odległości 50 metrów, w którym obowiązują zakazy przywołane powyżej. Na poniższym rysunku przedstawiono bufor wyznaczony 50 m od stopy wałów.



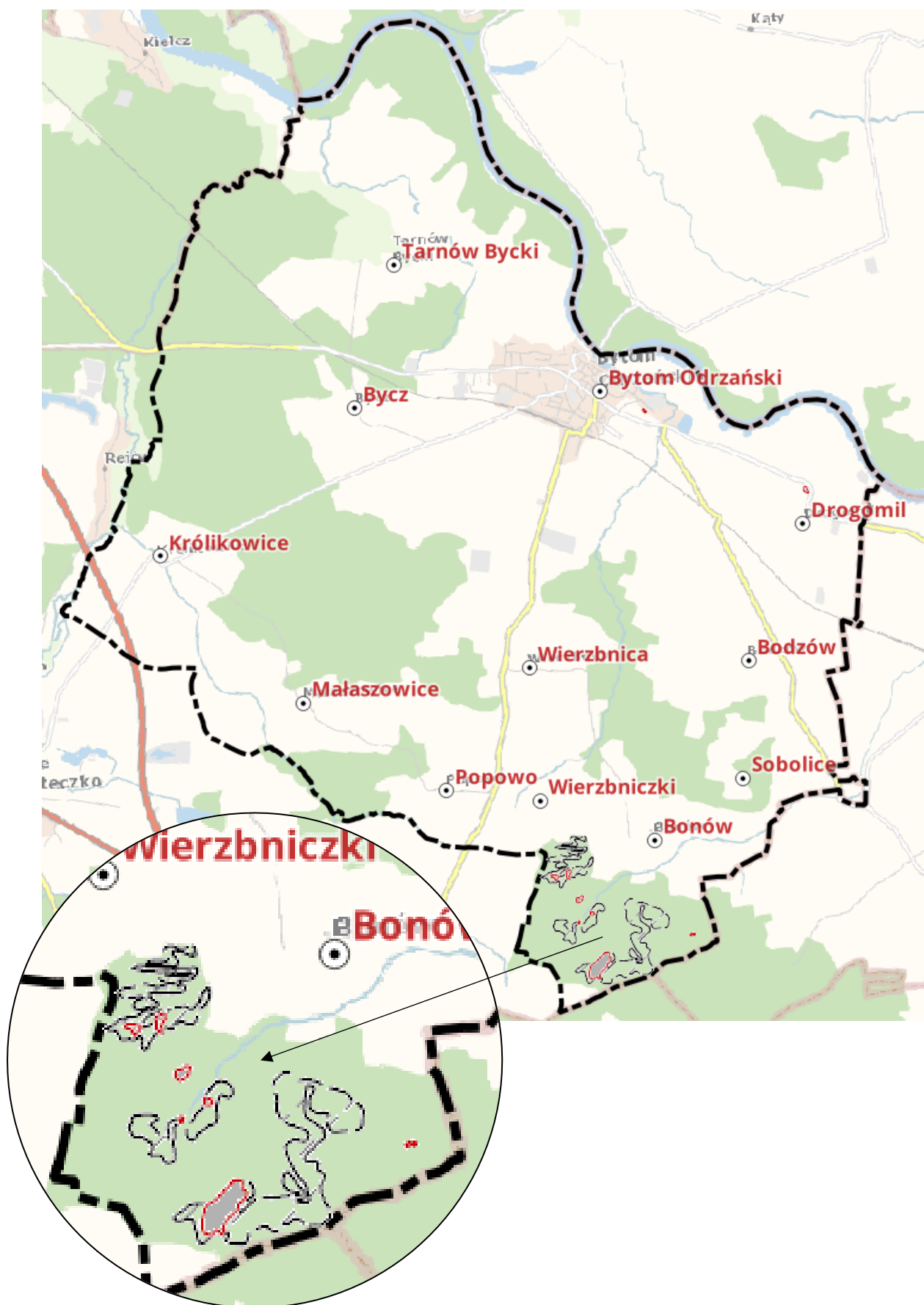
Rysunek 13 Bufor 50 m (czerwone linie) od stopy wałów rzeki Odra w granicach opracowania
(źródło: opracowanie własne)

3.1.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański występuje dosyć gęsta sieć rowów melioracyjnych.

3.1.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

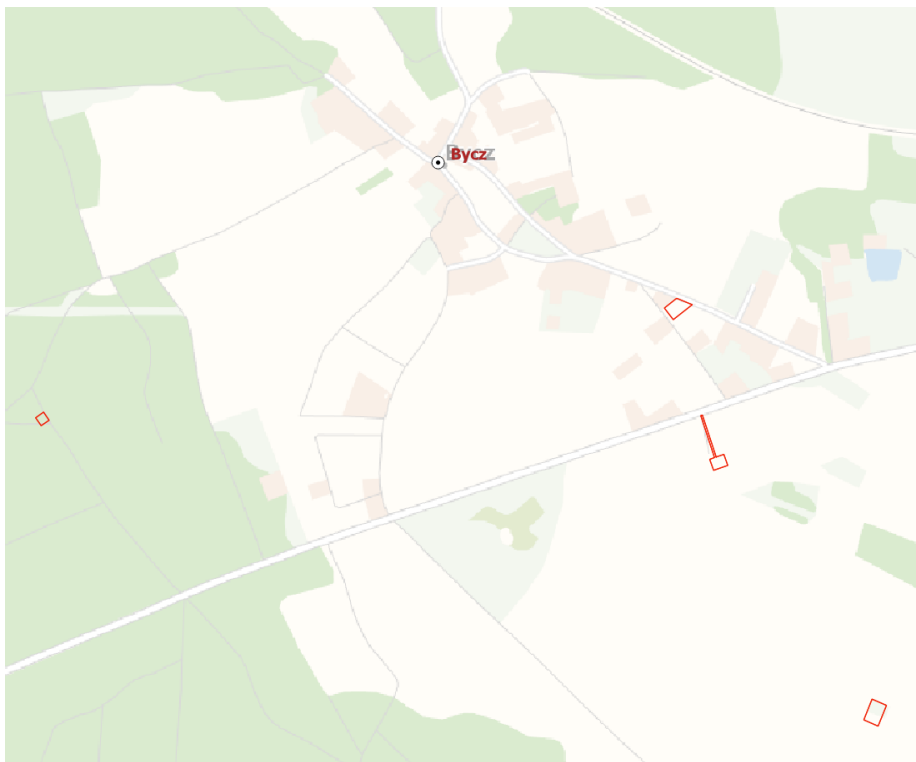
Na terenie gminy Bytom Odrzański występują osuwiska nieaktywne (oznaczone czerwoną obwiednią z wypełnieniem koloru szarego) oraz tereny zagrożone ruchami masowymi (zaznaczone zakreskowaniem koloru czarnego).



Rysunek 14 Osuwiska nieaktywne oraz tereny zagrożone ruchami masowymi na obszarze objętym projektem planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie WMS Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi)

3.1.3.5 Strefy ochronne ujęć wody.

Gmina Bytom Odrzański w swoich granicach posiada cztery komunalne ujęcia wody podziemnej. Wszystkie ujęcia zlokalizowane są w obrębie Bycz (działki nr. 270/2, 239/3 (część działki), 225/2, 379 (część działki)). Stacja uzdatniania wody zlokalizowana jest w obrębie Wierzbica, na działce nr 1751.



Rysunek 15 Strefy ochronne ujęć wody zlokalizowane w obrębie Bycz, gmina Bytom Odrzański
(źródło: opracowanie własne)

Ujęcia wody posiadają strefy ochrony bezpośredniej, które zamykają się w granicach działek na których są zlokalizowane.

3.1.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 ze zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Obszary objęte ochroną wykazują się różnymi obostrzeniami, m.in. zakazem wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót i innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu lub wód, a szczególnie lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisku. W toku postępowania, na obszarze gminy Bytom Odrzański nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

W granicach gminy Bytom Odrzański znajduje się natomiast Główny Zbiornik Wód Podziemnych 302 Pradolina Barycz-Głogów (W), jego granice przedstawia poniższa rycina.



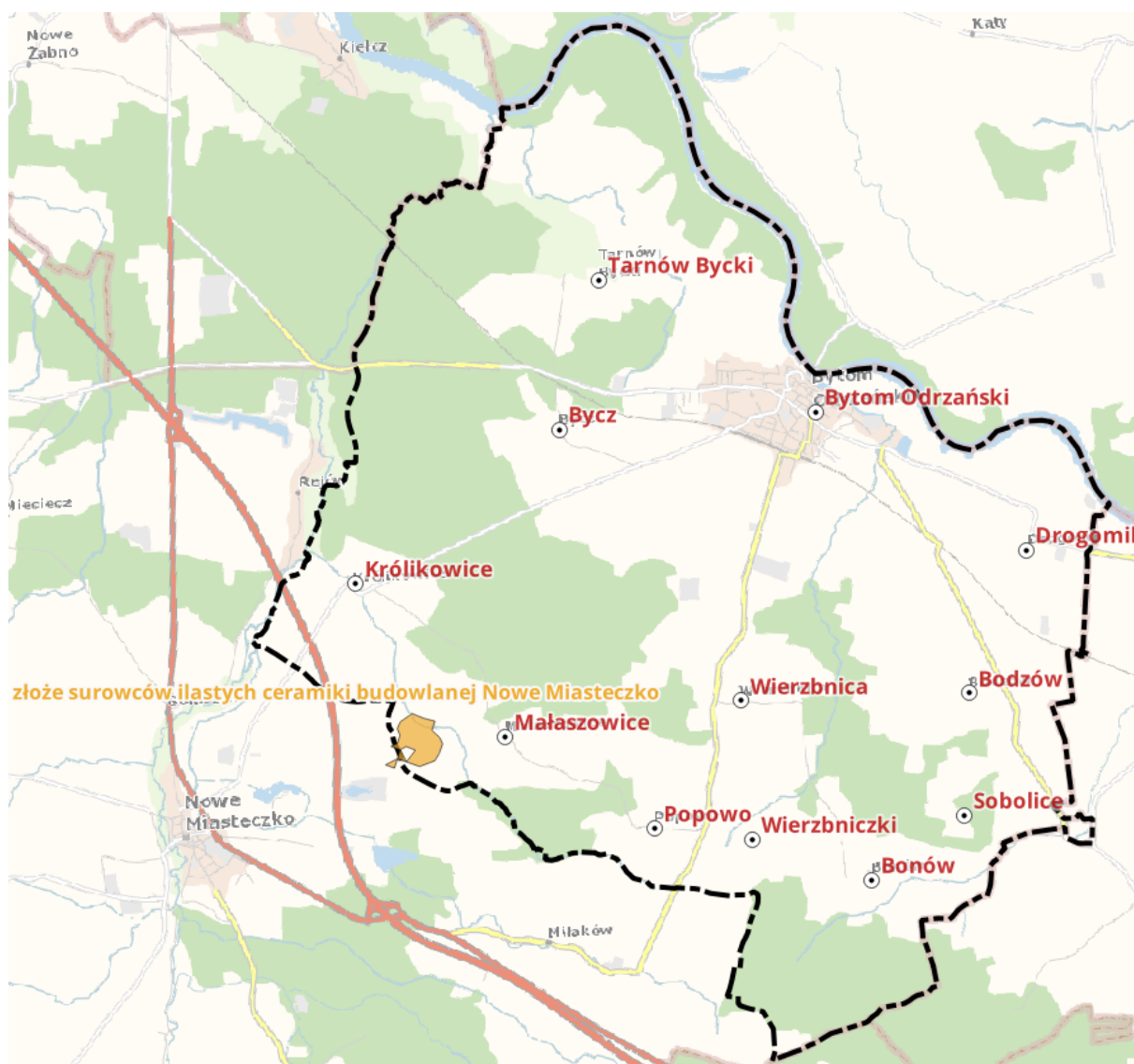
Rysunek 16 Granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 302 Pradolina Barycz Głogów 302 (W), przebiegający przez obszar gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

3.1.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Obszar objęty projektem planu ogólnego nie jest zlokalizowany na terenach i obszarach górniczych.

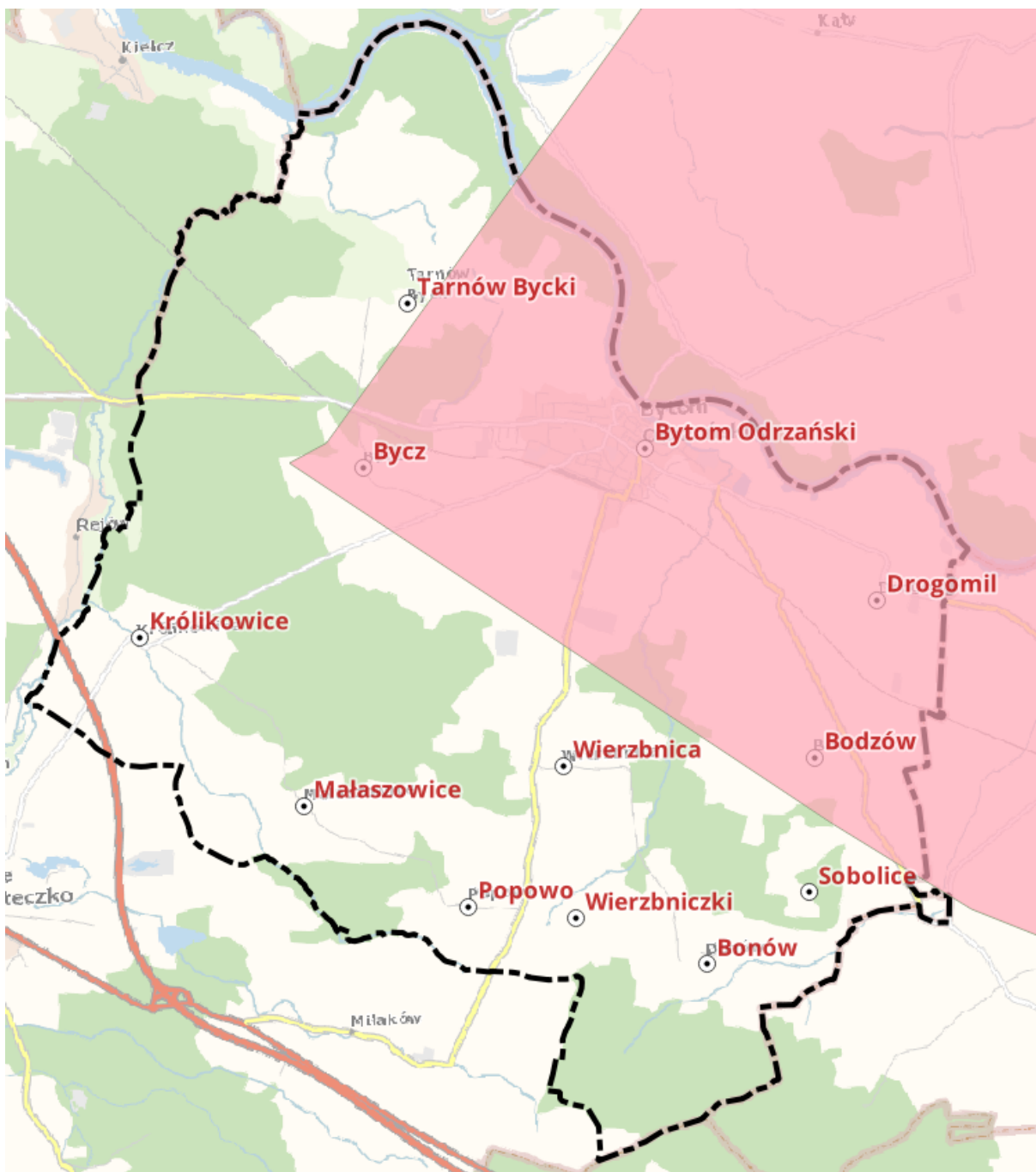
3.1.3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Część gminy Bytom Odrzański położona jest w zasięgu udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Nowe Miasteczko nr 2341, którego zasięg na terenie opracowania przedstawiono poniżej.



Rysunek 17 Obszar złóż zlokalizowanych w granicach projektu planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Instytutu Geologicznego)

Na terenie opracowania są prowadzone prace eksploracyjne w ramach koncesji udzielonej przez Organ koncesyjny przy ministerstwie Klimatu i Środowiska, zlokalizowana w północno-wschodniej części gminy koncesji nr 4/2021/p na poszukiwanie i rozpoznawanie złoża rud miedzi w obszarze „Bytom Odrzański”.



Rysunek 18 Obszar koncesji zlokalizowanej w granicach projektu planu ogólnego
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych z wniosku KGHM Polska Miedź S.A.)

W odległości ok. 3 km od granic gminy znajduje się udokumentowane złożo rud miedzi „Bytom Odrzański” (RM 5239).

3.1.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański oraz w jego sąsiedztwie nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.1.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Dziedzictwo kulturowe gminy Bytom Odrzański obejmuje obszary i obiekty cenne historycznie. Ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na dzień 12 czerwca 2025 r. na terenie gminy Bytom Odrzański znajdują się 102 zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, w tym 16 stanowisk, które przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

*Tabela 1 Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków z terenu Gminy Bytom Odrzański
(źródło: Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Bytom Odrzański)*

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr rejestru zabytków	Uwagi
1.	Bonów	Park typu swobodnego		3054	
2.	Bytom Odrzański	Miasto Bytom Odrzański wraz z otoczeniem		69	
3.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	ul. Młyńska 5	3139	
4.	Bytom Odrzański	Wiatrak koźlak	ul. Polna	3138	Nie istnieje
5.	Bytom Odrzański	Kościół par. p. w. św. Hieronima		393	
6.	Bytom Odrzański	Kościół poewangelicki	ul. Kościelna	413	
7.	Bytom Odrzański	Plebania		1414	Nie istnieje
8.	Bytom Odrzański	Ratusz i freski		36	
9.	Bytom Odrzański	Remiza strażacka	ul. Kopernika	1415	
10.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Dworcowa 3 (d. 41)	1383	
11.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Dworcowa 5 (d. 40)	1382	
12.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Dworcowa 6 (d. 2)	1380	
13.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Dworcowa 7 (d. 39)	1381	
14.	Bytom Odrzański	Kamienica wraz z terenem	ul. Dworcowa 20 (d. 11)	3249	
15.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	ul. Głogowska 18	3246	
16.	Bytom Odrzański	Willa wraz z terenem	ul. Głogowska 23	3247	
17.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Głogowska 29 (d. 30)	1384	
18.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Głogowska 31	1385	Nie istnieje
19.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Głogowska 33	1386	Nie istnieje
20.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Głogowska 35 (d. 38)	407	

21.	Bytom Odrzański	Kamienica „Dom Napoleona”	ul. Górna 1 (d. 4)	152	
22.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Konopnickiej 3 (d. 20)	1379	
23.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Kopernika (d. Szpitalna) 8 (d. 6)	1406	
24.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Kopernika 10	1407	
25.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Kopernika 12	3272	
26.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Kopernika d. 12	1409	Nie istnieje
27.	Bytom Odrzański	Dworek	ul. Kościelna 6 (d. 7)	1177	
28.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Kościelna 9	406	Nie istnieje
29.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Kożuchowska 7 (d. 34)	1174	
30.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Kożuchowska 9 (d. 33)	1173	
31.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Kożuchowska 11 (d. 32)	1172	
32.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Kożuchowska 13 (d. 31)	L-218/A (d. 1176)	
33.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Kożuchowska 35/36	1175	Nie istnieje
34.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Krzywoustego 6	1178	Nie istnieje
35.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Krzywoustego 9	1198	Nie istnieje
36.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Krzywoustego 26	1199	Nie istnieje
37.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 2	L-107/A (d. 1200)	
38.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 5	1421	Nie istnieje
39.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 5a	1394	Nie istnieje
40.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 6/7 (d. 8)	1395	
41.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 7 (d. 9)	1396	
42.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nadbrzeżna 8	3248	
43.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Nowe Miasto 3 (d. 30)	1401	
44.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nowe Miasto 7 (d. 28)	1400	
45.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nowe Miasto 9 (d. 26)	1399	
46.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nowe Miasto 17 (d. 20)	1398	
47.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Nowe Miasto 23 (d. 16)	1397	
48.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 2	1375	
49.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 3	1376	

50.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 4	450	
51.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 5	451	
52.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 6	452	
53.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 8	453	
54.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 9	454	
55.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 9a	1377	
56.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 10	455	
57.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 11	408	
58.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 12	409	
59.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 13-14	1378	
60.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 15	412	
61.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 18	456	
62.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 19	410	
63.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 20	411	
64.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 21	457	
65.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 22	458	
66.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 23-24	459, 460	
67.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 25	461	
68.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 26	462	
69.	Bytom Odrzański	Kamienica	Rynek 27	405	
70.	Bytom Odrzański	Kamienica i pom. gospodarcze	ul. Szeroka 8	1416	
71.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Szewska 4	1402	Brak ulicy
72.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Szewska 8	1403	Brak ulicy
73.	Bytom Odrzański	Budynek gospodarczy	ul. Szewska 8	1416	Brak ulicy
74.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Szewska 15	1404	Brak ulicy
75.	Bytom Odrzański	Kamienica	ul. Szewska 19	1405	Brak ulicy
76.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Szpitalna 10	1408	Nie istnieje
77.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wąska 1	1410	
78.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wąska 2	1411	

79.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wąska 3	L/249/A (d. 1422)	
80.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wąska 5	1412	Nie istnieje
81.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wąska 6 (d. 7)	1413	
82.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Wodna (d. Mostowa) 8 (d. 1)	3250	
83.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Widok (d. Głucha) 1	1387	
84.	Bytom Odrzański	Dom	ul. Widok 2	1388	
85.	Bytom Odrzański	Willa	ul. Żeromskiego 1	L-425/A	
86.	Sobolice	Park krajobrazowy		3049	Ruiny
Stanowiska Archeologiczne					
Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości/ na obszarze	Typ stanowiska	Chronologia*	Nr rejestru zabytków i AZP
87.	Królikowice	1/61	cmmentarzysko cmmentarzysko cmmentarzysko	EB, KŁ L, OWR KŁ	199-1969 66-16
88.	Bytom Odrzański	2/8	cmmentarzysko	H, KŁ	125-1968 66-17
89.	Wierzbnica	10/10	cmmentarzysko osada osada osada	KŁ KPOM KP? PŚ	408-1972 66-17
90.	Wierzbnica	5/12	osada osada osada osada	KP EB-H, KŁ H-L, KPOM	410-1972 66-17
91.	Wierzbnica	17/18	śląd osadniczy osada osada osada	EK KŁ KP PŚ	215-1970 66-17
92.	Tarnów Bycki	1/22	osada grodzisko	WŚ ŚR	17-1966 66-17
93.	Bytom Odrzański	11/68	osada osada	WOWR PŚ	409-1972 66-17
94.	Bytom Odrzański	3/76	osada osada	PR, KP? PŚ	213-1970 66-17
95.	Wierzbnica	16/77	osada osada	H, KŁ PŚ	214-1970 66-17
96.	Bodzów	3/5	cmmentarzysko punkt osadniczy	KŁ EB, KŁ	202-1969 67-17
97.	Wierzbnica	24/95	cmmentarzysko cmmentarzysko	L H, KŁ	413-1972 67-17
98.	Wierzbnica	23/96	osada osada osada	H-L, KPOM L, KP PŚ	412-1972 67-17
99.	Wierzbnica	3/99	cmmentarzysko osada śląd osadniczy	KŁ L, KP ?	415-1972 67-17
100.	Wierzbnica	4/100	cmmentarzysko śląd osadniczy	H, KŁ PRADZIEJE	416-1972 67-17
101.	Wierzbnica	1/120	osada	L, KP	120-1968

			osada	EB, KPŁ	67-17
102.	Wierzbica	2/139	osada	L, KPOM	414-1972
					67-17

* - objaśnienie skrótów: EB – epoka brązu, KŁ – kultura łużycka, L – okres lateński, OWR – okres wczesno rzymski, H – halsztat, KPOM – kultura pomorska, KP – kultura przeworska, PŚ – późne średniowiecze, EK – epoka kamienia, WŚ – wczesne średniowiecze, ŚR – średniowiecze, WOWR – wczesny okres wpływów rzymskich, PR – pradzieje.

Na terenie gminy Bytom Odrzański znajduje się 438 obiektów oraz 162 zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym 102 obiektów i 16 stanowisk wpisanych jest do rejestru zabytków, które zostały zamieszczone w tabeli powyżej. Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański zlokalizowanych jest 8 zewidencjonowanych cmentarzy:

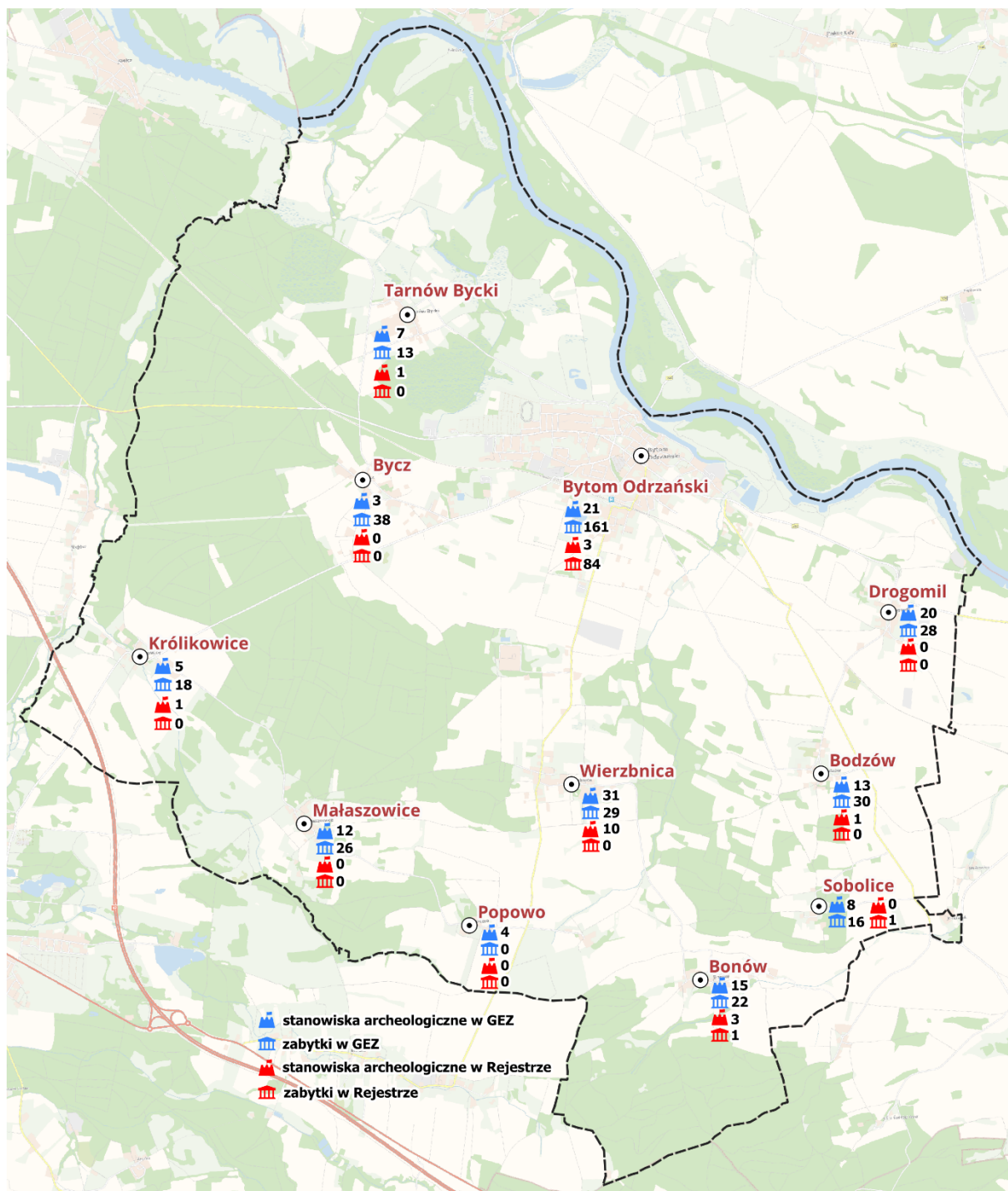
- ❖ Królikowice – położony na końcu wsi w pewnym oddaleniu od zabudowań po prawej stronie drogi do Nowego Miasteczka, cmentarz katolicki (nieczynny) z 2. poł. XIX w., pow. 0,8 ha, układ całości czytelny, układ kwater nieczytelny, drzewostan w stanie dobrym;
- ❖ Bonów I – położony na południu wsi, z dala od zabudowań, na stoku na terenie leśnym, cmentarz ewangelicki (nieczynny) z 2 poł. XIX w., pow. 0,3 ha, układ czytelny, wchłonięty przez las;
- ❖ Bonów II – położony po zachodniej stronie wsi z dala od zabudowań, na niewielkim zniesieniu, cmentarz prywatny (nieczynny) z 2 poł. XIX w., pow. 0,01 ha, układ czytelny, starodrzew;
- ❖ Bycz – położony na skraju lasu, w nieznacznym oddaleniu od zabudowań po prawej stronie drogi wiodącej z Bytomia do Tarnowa Byckiego, cmentarz ewangelicki (nieczynny) z 2 poł. XIX w., pow. 0,1 ha, układ czytelny, kwatery nieczytelne, nagrobki zdewastowane, drzewostan w złym stanie;
- ❖ Bytom Odrzański I – położony na rozwidleniu ulicy Polnej i Dworcowej, obecnie skwer miejski, cmentarz zlikwidowany z 2 poł. XIX w., pow. 1,5 ha, nagrobki zlikwidowane, całość i drzewostan dobry;
- ❖ Bytom Odrzański II – zlokalizowany wokół kościoła parafialnego, cmentarz przykościelny zlikwidowany w XIV w., pow. 0,15 ha, obecnie nie istnieje, brak drzewostanu;
- ❖ Małaszowice – położony w lesie na niewielkim wyniesieniu po lewej stronie drogi do Wierzbicy, cmentarz ewangelicki (nieczynny) z 2 poł. XIX w., układ całości czytelny, drzewostan w stanie dobrym;
- ❖ Wierzbica – położony poza wsią w pobliżu drogi wiodącej z Wierzbicy do Miłakowa, cmentarz wiejski (nieczynny) z 2 poł. XIX w., układ całości nieczytelny, drzewostan w stanie dobrym, leśny.

W gminie Bytom Odrzański znajduje się ponadto sześć parków wiejskich i jeden park miejski:

- ❖ Bonów – park krajobrazowy o pow. 3,5 ha z lat 60. XIX w. (wpisany do rejestru zabytków),
- ❖ Królikowice – park krajobrazowy z poł. XIX w.,
- ❖ Sobolice – park krajobrazowy o pow. 19 ha z lat 1862-63 (wpisany do rejestru zabytków),
- ❖ Bytom Odrzański – park miejski z XIX w.,
- ❖ Bycz – park z XIX w.,
- ❖ Drogomil – zieleni towarzysząca założeniu folwarcznemu z XIX w.,

❖ Małaszowice – park z XIX w.

Wśród obiektów należących do dziedzictwa kulturowego gminy Bytom Odrzański znajdują się nie tylko obiekty zabytkowe, obszary zabytkowe czy stanowiska archeologiczne. Tworzą je także dobra kultury współczesnej niebędące zabytkami - pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.



Rysunek 19 Zabytki oraz stanowiska archeologiczne ujęte w GEZ oraz Rejestrze Zabytków zlokalizowane granicach projektu planu ogólnego w podziale na miejscowości (źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Bytom Odrzański)

3.1.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.1.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański, tereny zamknięte nie występują.

3.1.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Obszar taki tworzy się także dla instalacji wymagających pozwolenia zintegrowanego, innych niż wyżej wymienione, dla których pozwolenie na budowę zostało wydane przed dniem 1 października 2001 r., a których użytkowanie rozpoczęło się nie później niż do dnia 30 czerwca 2003 r., jeżeli, pomimo zastosowania najlepszych dostępnych technik, nie mogą być dotrzymane dopuszczalne poziomy hałasu poza terenem zakładu. Na terenie Gminy Bytom Odrzański obszary ograniczonego użytkowania nie występują.

3.1.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie miasta i gminy Bytom Odrzański nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Dla zapewnienia atrakcyjnego wyglądu miejscowości niezbędne jest przeprowadzenie działań polegających na:

- ❖ rewitalizacji zabytkowej zabudowy,
- ❖ kształtowaniu reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzenie posadzek, placów, ulic i małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej,
- ❖ utrzymywaniu charakterystycznych układów przestrzennych poszczególnych miejscowości,
- ❖ realizacji nowej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem formy i gabarytów zabudowy istniejącej,
- ❖ kształtowaniu zabudowy wiejskiej poprzez tworzenie zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy zwartej,
- ❖ rewaloryzacji i konserwacji zaniedbanych parków podworskich.

Po zakończeniu powierzchniowej eksploatacji złóż kruszywa naturalnego konieczna będzie natomiast rekultywacja terenów pokopalnianych odpowiadająca warunkom środowiskowym. Do jej przeprowadzenia należy wykorzystać nadkład mas ziemnych powstały w czasie eksploatacji, ewentualnie mas ziemnych spoza kopalni pod warunkiem uprzedniego stwierdzenia ich przydatności do celów zagospodarowania. Preferuje się rolny, leśny lub wodny kierunek rekultywacji.

3.1.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Gmina Bytom Odrzański aktualnie jest w trakcie procedury Gminnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Bytom Odrzański na lata 2024-2030. Zgodnie z obwieszczeniem zakończono prace związane z opracowaniem projektu oraz rozpoczęto konsultacje społeczne przedmiotowego projektu, które trwały od 6 lutego do 13 marca 2025 r.

Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Bytom Odrzański na lata 2024-2030 zawierał będzie przede wszystkim cele, kierunki i przedsięwzięcia rewitalizacyjne, a także system monitorowania i oceny programu, zapewni jego skuteczność i efektywność. W dokumencie zarysowana zostanie również wizja obszaru po przeprowadzeniu działań rewitalizacyjnych. Realizacja podstawowych i uzupełniających przedsięwzięć rewitalizacyjnych, przyczyni się do rozwiązania zdiagnozowanych zjawisk kryzysowych w sferze społecznej, a także związanych z nimi problemów występujących w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej, co przełoży się w sposób bezpośredni na podniesienie jakości życia mieszkańców.

3.1.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na terenie Gminy Bytom Odrzański obszary ciche nie występują.

3.1.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Gmina Bytom Odrzański znajduje się w południowo-wschodniej części województwa lubuskiego, w powiecie nowosolskim. Wysokość ogólnego wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej plasuje gminę Bytom Odrzański wśród gmin o korzystnych warunkach dla produkcji rolniczej. Wśród kompleksów przydatności rolniczej gleb przeważają tutaj kompleksy przydatności rolniczej gleb ornych – pszenney dobry, żytni bardzo dobry oraz zbożowo-pastewny mocny. Obszar gminy Bytom Odrzański, zajmuje powierzchnię 5238 ha (źródło: GUS, BDL, dane z GUGiK 2024 r.), gdzie struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

- ❖ użytki rolne 54,0%;
- ❖ grunty leśne 35,0%;
- ❖ tereny zabudowane i zurbanizowane 3,1%;
- ❖ grunty rolne zabudowane 1,3%;
- ❖ grunty pod wodami 1,6%;

❖ pozostałe (w tym nieużytki drogi, tereny kolejowe, itp.) 4,9%.

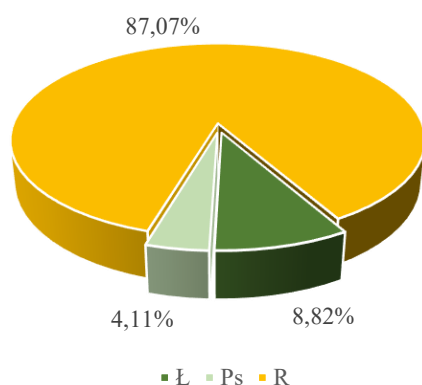
Zakres projektu planu obejmuje cały obszar gminy Bytom Odrzański. Strukturę gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym oraz na wykresie poniżej.

Tabela 2 Zestawienie struktury gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III zlokalizowanych w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie EGİB)

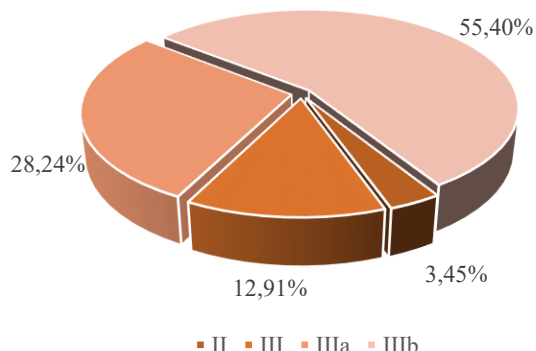
Użytek/klasa	I	II	III	IIIa	IIIb	Suma
Ł	-	-	80,0998	-	-	80,0998
Ps	-	0,1670	37,1693	-	-	37,3363
R	-	31,1328	-	256,4916	503,2060	790,8304
Suma	-	31,2998	117,2690	256,4916	503,2060	908,2665

Wykres 1 Rozkład procentowy udziału poszczególnych użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych w strukturze gruntów rolnych w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie EGİB)

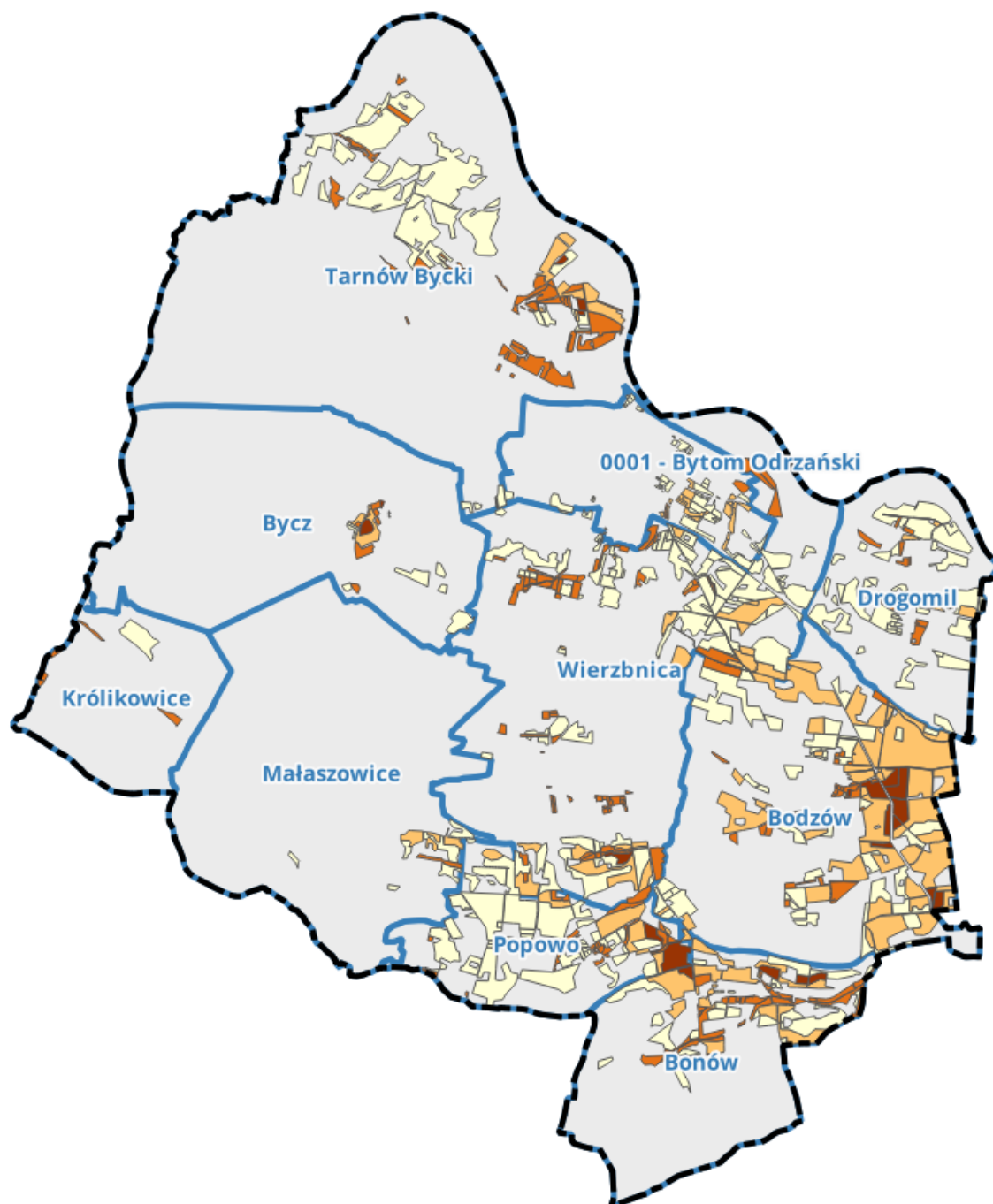
Struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III według użytków



Struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III według klas

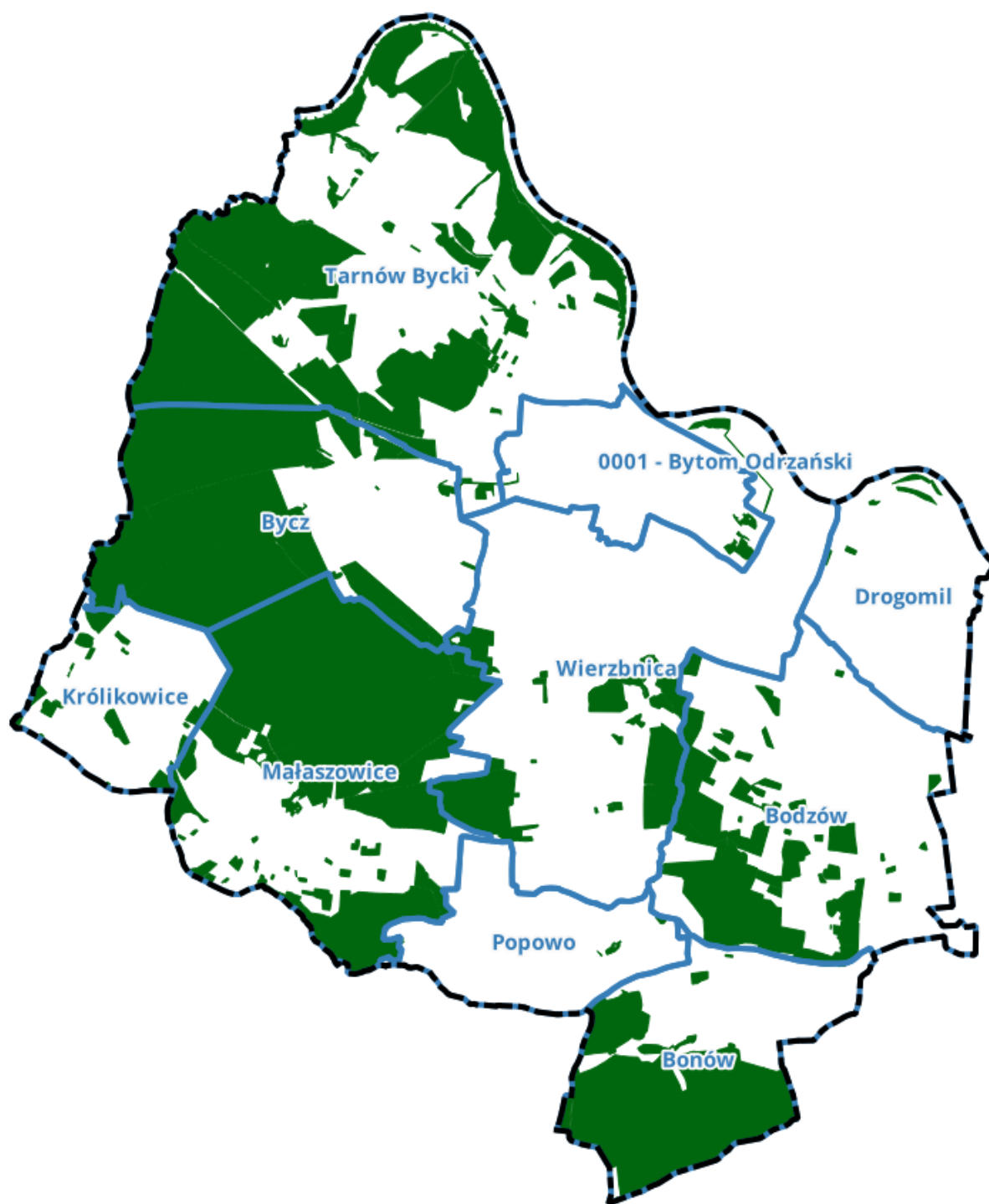


Analizując rozkład przestrzenny użytków rolnych klas I-III, należy stwierdzić, że największa ich część i największe zagęszczenie zlokalizowane są we wschodniej części gminy Bytom Odrzański. Pozostała część ulokowana jest w północnej i południowej części gminy. Rozmieszczenie użytków rolnych o klasach chronionych ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) przedstawiono poniżej.



Rysunek 20 Rozmieszczenie gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Grunty leśne zlokalizowane są głównie w zachodniej części gminy Bytom Odrzański. Pozostała część rozkłada się zarówno w południowej części jak i południowo-wschodniej a także północnej. W granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański znajduje się 1832,71 ha gruntów leśnych chronionych ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), a ich rozmieszczenie przedstawiono na rysunku poniżej.



Rysunek 21 Rozmieszczenie gruntów leśnych w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański
(źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Dla porównania jak struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III i gruntów leśnych rozkłada się w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański dla poszczególnych obrębów zamieszczono poniższe zestawienie tabelaryczne.

Tabela 3 Struktura gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III oraz gruntów leśnych w podziale na obręby zlokalizowane w granicach projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB)

Użytek/ klasa	0001 - Bytom Odrzański	Bodzów	Bonów	Bycz	Drogomil	Królikowice	Małaszowice	Popowo	Tarnów Bycki	Wierzbnica	Suma
Ls	4,4466	157,9998	213,1628	366,0756	3,9058	22,2953	452,2528	1,4987	505,6499	105,4012	1832,6885
Ł	0,8080	11,6946	18,5898	1,9012	8,9520	15,3653	36,7307	14,8159	93,4469	49,7850	252,0894
III	0,2498	5,1433	12,6752	1,9012	2,0997	2,7084	1,2291	5,6638	23,0691	25,3602	80,0998
IV	0,5582	5,9235	4,6855	-	5,2258	9,2693	20,9707	8,4327	41,8535	19,5281	116,4473
V	-	0,1015	1,1141	-	1,6265	2,7020	13,8995	0,7194	25,0446	3,7228	48,9304
VI	-	0,5263	0,1150	-	-	0,6856	0,6314	-	3,4797	1,1739	6,6119
Ps	9,3967	26,0039	8,8095	6,3464	28,6471	7,6755	17,4295	15,6723	45,4952	52,7290	218,2051
II	-	-	-	0,1670	-	-	-	-	-	-	0,1670
III	1,4641	6,6582	3,7246	0,8431	5,0386	-	-	3,2384	7,3413	8,8610	37,1693
IV	5,3018	13,7014	4,2356	4,5804	17,4242	5,8843	12,5095	11,2486	24,9745	41,2084	141,0687
V	0,9040	4,8819	0,8493	0,5094	1,4578	1,7912	3,6943	1,1853	10,5100	1,7980	27,5812
VI	1,7268	0,7624	-	0,2465	4,7265	-	1,2257	-	2,6694	0,8616	12,2189
R	67,6235	412,4834	137,6679	165,8347	182,1864	152,6206	169,3960	201,0877	371,5739	554,9533	2415,4274
II	-	15,4837	4,4800	1,3858	-	-	-	6,6408	1,6283	1,5142	31,1328
IIIa	6,4560	146,2621	30,7446	3,7265	2,7855	-	4,3040	14,7703	12,4894	34,9531	256,4915
IIIb	16,6798	73,6010	31,5378	7,6994	60,7171	5,5605	7,8495	80,3014	102,2909	116,9685	503,2059
IVa	5,5198	88,6467	39,1969	13,0883	68,9333	54,0959	42,4094	52,6124	53,8997	74,2133	492,6157
IVb	14,4716	51,2351	16,6668	5,3514	33,3624	22,7430	37,2333	31,7997	58,8855	71,7998	343,5486
V	21,9732	34,8556	15,0418	28,8962	13,9519	41,9367	53,2711	11,9945	96,3840	144,9067	463,2117
VI	2,5231	2,3992	-	105,6871	2,4362	28,2845	24,3287	2,9686	45,9961	110,5977	325,2212
Suma	82,2748	608,1817	378,2300	540,1579	223,6913	197,9567	675,8090	233,0746	1016,1659	762,8685	4718,4104

Największa powierzchnia gruntów leśnych znajduje się w obrębach Tarnów Bycki, Małaszowice oraz Bycz, natomiast najmniejsza ilość występuje w obrębach Popowo, Drogomil oraz 0001 – Bytom Odrzański (miasto). Łąki klasy III zlokalizowane są głównie w obrębach Wierzbnica oraz Tarnów Bycki. Pastwiska w obrębach Tarnów Bycki oraz Wierzbnica stanowią ok. 45% wszystkich pastwisk w granicach projektu planu ogólnego gminy. Grunty orne stanowią

największy udział w strukturze gruntów rolnych i jest to niecałe 84%. Ich największa ilość znajduje się w obrębach Wierzbica, Bodzów i Tarów Bycki. W gminie Bytom Odrzański nie występują grunty orne klasy I. Przeważająca część gruntów ornych klasy II umiejscowionych jest w obrębie Bodzów. W przypadku gruntów ornych klas IIIa i IIIb zajmują one największą powierzchnię odpowiednio w obrębach: Bodzów (IIIa – 146,2621 ha) oraz Wierzbica (IIIb – 116,9685 ha).

3.1.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednakowoż w sąsiedztwie gminy znajdują się trzy zakłady o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii:

- PKN ORLEN S. A. Terminal Paliw w Nowej Soli BP93, Aleja Wolności 4, 67-100 Nowa Sól,
- KGHM Polska Miedzi S.A. Oddział Huta Miedzi "Głogów" - Huta Miedzi "Głogów I", ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów,
- AIR LIQUIDE POLSKA Sp. z o.o. Oddział w Głogowie, ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów,
- AIR PRODUCTS Sp. z o.o. Zakład w Głogowie, ul. Żukowicka 1, 67-200 Głogów.

3.1.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Na terenie Gminy Bytom Odrzański oraz w jego sąsiedztwie nie występują zarówno obszary pasa nadbrzeżnego, jak i pasy techniczne.

3.1.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

3.1.4.1 Obiekty infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1) Oświata

Na terenie gminy Bytom Odrzański znajduje się Szkoła Podstawowa im. Józefa Wybickiego oraz przedszkole publiczne (oba obiekty zlokalizowane są w Bytomiu Odrzańskim).

2) Zdrowie

Na obszarze gminy Bytom Odrzański, zlokalizowane są dwie apteki (obie położone na terenie miasta Bytom Odrzański). Usługi z zakresu ochrony zdrowia oferuje Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Rodzinne Centrum Medyczne” z lokalizacją w m. Bytom Odrzański. Ponadto na terenie Bytomia Odrzańskiego znajduje się Przyzakładowa Przychodnia Rehabilitacyjna „Nadodrze” Sp. z o. o., a także gabinet stomatologiczny oraz gabinet pediatryczno-kardiologiczny. Najbliższe szpitale zlokalizowane są na terenie miast: Nowa Sól (odległość od Bytomia Odrzańskiego do szpitala w Nowej Soli wynosi ok. 17,5 km), oraz Głogów (odległość od Bytomia Odrzańskiego do szpitala w Głogowie wynosi ok. 21 km).

3) Wsparcie społeczne

Ośrodek Pomocy Społecznej, znajdujący się w Bytomiu Odrzańskim, realizuje zadania z zakresu wsparcia społecznego. Pomoc społeczna świadczona jest ok. 4% mieszkańców gminy. W ostatnich latach zauważyć można trend spadkowy w kontekście ilości osób wymagających wsparcia społecznego.

4) Bezpieczeństwo

Na obszarze gminy Bytom Odrzański nie ma zlokalizowanego posterunku policji, jednak dla poszczególnych miejscowości przypisani są dzielnicowi z jednostek zlokalizowanych na obszarze miasta Nowa Sól. Czynny jest również punkt przyjęć interesantów, zlokalizowany przy Rynku 2 w Bytomiu Odrzańskim.

W Bytomiu Odrzańskim przy ul. Kozuchowskiej zlokalizowana jest jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej. Ponadto nad bezpieczeństwem publicznym czuwa strażnik miejski, wykonujący zadania mające na celu utrzymanie szeroko pojętego porządku publicznego.

5) Infrastruktura społeczna

W Szkole Podstawowej im. Józefa Wybickiego działa biblioteka publiczna o powierzchni 262 m². Na bibliotekę składa się: czytelnia, wypożyczalnia, pomieszczenie socjalne oraz toalety dostępnej dla osób ze szczególnymi potrzebami. Księgozbiór biblioteczny zawierał w sumie 25 202 pozycji.

Dodatkowym elementem infrastruktury społecznej są świetlice wiejskie. Na obszarze gminy Bytom Odrzański zlokalizowane są 4 takie świetlice – w Drogomilu, Wierzbnicy, Byczu oraz Tarnowie Byckim. Ponadto na terenie Bytomia Odrzańskiego zlokalizowany jest Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury.

3.1.4.2 Obiekty infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Pod względem infrastruktury transportowej, gmina Bytom Odrzański posiada dobre połączenie z siecią transportową powiatu, województwa oraz całego kraju. Najważniejsza z dróg, która przebiega przez obszar opracowania, to droga ekspresowa S3. Pomimo, iż a terenie gminy nie ma węzła drogowego, to w bezpośrednim sąsiedztwie gminy (przy m. Rejów, gm. Nowe Miasteczko) znajduje się węzeł Nowa Sól Południe, który pozwala mieszkańcom gminy na korzystanie z drogi ekspresowej. Droga ta łączy Świnoujście z Lubawką (granica z Czechami), a poprzez liczne węzły daje połączenie m.in. z takimi drogami jak np.: autostrada A4, autostrada A2, autostrada A6 czy też droga ekspresowa S6. Przez miasto Bytom Odrzański przebiegają również drogi wojewódzkie, tj. droga wojewódzka nr 326 (łącząca Bytom Odrzański z drogą wojewódzką nr 325 przy pomocy przeprawy promowej, aktualnie nieczynna), droga wojewódzka nr 292 (relacji Nowe Żabno – Bytom Odrzański – Głogów – Lubin), droga wojewódzka nr 293 relacji Borów – Nowe Miasteczko – Bytom Odrzański). Droga wojewódzka nr 292 łącząca Bytom Odrzański z Nową Solą, stanowi również połączenie gminy z drogą ekspresową S3 (węzeł Nowa Sól Południe).

Pod względem komunikacji kolejowej oraz wodnej, gmina Bytom Odrzański znajduje się na szlaku magistrali kolejowej nr 273 (tzw. „Nadodrzanek”). Linia ta łączy Szczecin z Wrocławiem przez m.in. Kostrzyn nad Odrą, Zieloną Górę, Nową Sól, Głogów czy też Wołów. Dzięki temu, mieszkańcy

Bytomia Odrzańskiego mogą dojechać m. in. do Krakowa, Katowic, Rzeszowa, Szczecina, Świnoujścia czy też Kołobrzegu. Aktualnie na terenie opracowania, jedyny przystanek kolejowy umożliwiający wymianę pasażerską, zlokalizowany jest w m. Bytom Odrzański. Dzięki portowi rzecznemu na Odrze, możliwa jest komunikacja wodna na rzece.



UKŁAD KOMUNIKACYJNY NA OBSZARZE GMINY BYTOM ODRZAŃSKI

LEGENDA

- Granica gminy Bytom Odrzański
- Droga ekspresowa S3
- Drogi wojewódzkie
- Linia kolejowa

SKALA 1:47000

0 750 1 500 2 250 3 000 m

Rysunek 22 Podstawowy układ komunikacyjny gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

3.1.4.3 Obiekty infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Na obszarze opracowania zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy DN 200, oraz ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa. Gazociąg ten jest relacji Brzeg Głogowski – węzeł Zakęcie i jest własnością GAZ-SYSTEM Sp. z o. o. Gazociąg ten przebiega po południowej stronie Bytomia Odrzańskiego, od południowego wschodu do północnego zachodu. Wzdłuż niego przebiega nieczynny aktualnie gazociąg o średnicy DN 200. W pobliżu miejscowości Drogomil zlokalizowany jest punkt pomiarowy gazu. Do miasta gaz dostarczany jest przy pomocy gazociągu wysokiego ciśnienia o parametrach DN 100 i PN 6,3 MPa. Prócz tego gazociągu, na obszarze gminy zlokalizowane są również gazociągi średniego ciśnienia, będące własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Gorzowie Wielkopolskim. W związku z przebiegiem gazociągów, obowiązują strefy kontrolne od gazociągów, dla których przepisy odrębne ustanawiają ograniczenia w zabudowie.

Pod względem sieci elektroenergetycznych, na terenie gminy Bytom Odrzański nie występują sieci przesyłowe o najwyższym napięciu – 400kV i 220kV. Przez obszar gminy przebiega linia 110 kV, relacji Żukowice – Bytom Odrzański – Nowa Sól Południ. Prócz niej, w obszarze opracowania znajdują się linie średniego i niskiego napięcia a także stacje transformatorowe. W związku z przebiegiem sieci elektroenergetycznych, występują ograniczenia w zabudowie. Sieci oraz urządzenia są własnością ENEA Operator S.A.

3.1.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Dnia 28 października 2024 r., Sejmik Województwa Lubuskiego podjął Uchwałę nr IV/66/24 w sprawie Audytu krajobrazowego województwa lubuskiego. W opracowaniu tym, wskazuje się na rekomendacje, wnioski oraz wykazuje się krajobrazy priorytetowe. Powyższe opracowanie przewiduje dla gminy Bytom Odrzański rekomendacje oraz wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego w kontekście następujących obszarów:

❖ Obszar wiejski Tarnów Bycki w dolinie Odry (ID: 1353):

W ramach zadań, które mają na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania, postuluje się m.in. utrzymanie funkcji rolniczej krajobrazu, zachowanie niezabudowanych terenów otwartych w celu ochrony walorów krajobrazu i zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, w tym zapobieganie tworzenia barier ekologicznych, odtwarzanie alei wzdłuż dróg i inne. Wytyczne do gminnych aktów planistycznych, dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu, to m.in. utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi Tarnów Bycki, ograniczenie nowej zabudowy do uzupełnienia luk w strukturze wsi, z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów

i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych, zaleca się utrzymanie rolniczego charakteru terenów otwartych, ochrona terenów otwartych nad Odrą – ograniczenie zabudowy oraz ochrona przyrodnicza, zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, utrzymanie trwałych użytków zielonych; wyłączenie z zabudowy oraz nieprzekształcanie w grunty orne i zalesienia;

❖ **Obszar Dolina Odry na odcinku Bytom Odrzański – Nowa Sól (ID:1354):**

W ramach zadania zachowania dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania postuluje się m.in. zaleca się zachowanie naturalnego charakteru rzeki Odry oraz pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością tworzącą strefę buforową, z możliwością odstępstw na terenach zurbanizowanych. Należy monitorować ciągłość tej strefy, zwłaszcza w zakresie usuwania roślinności i występowania samowoli budowlanych, oraz likwidować nielegalne przekształcenia brzegów i wysp. Wskazane jest utrzymanie zieleni leśnej i użytków rolnych wzdłuż Odry w celu zachowania powiązań ekologicznych i walorów krajobrazowych, chroniąc je przed osuszaniem przekształcaniem. Zaleca się ekstensywne użytkowanie trwałych użytków zielonych, propagowanie pakietów rolno-środowiskowo-klimatycznych oraz wyłączenie z użytkowania rębniami drzewostanu w pasie 25 m od brzegu naturalnych cieków i zbiorników. Warto objąć ochroną pozostałości mostu w Bytomiu Odrzańskim, kształtować strefy ekotonowe na granicy lasów i terenów otwartych, a także dbać o czystość nabrzeży. Należy wspierać działania na rzecz ochrony wód powierzchniowych poprzez ograniczanie nawożenia i utrzymanie stref buforowych wzdłuż rzek i jezior. Wskazane jest także rozważenie utworzenia rezerwatu „Kotewka koło Zaboru”. W kontekście wytycznych do gminnych aktów planistycznych dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu, zaleca się dążenie do zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu, przy czym dopuszcza się odstępstwa od tego zalecenia na obszarach zurbanizowanych. Należy dążyć do zachowania naturalnego charakteru rzeki oraz pasa zieleni przybrzeżnej z roślinnością szuwarową, krzewiastą i drzewiastą, tworzącego strefę buforową. Wzdłuż Odry wskazane jest zachowanie zieleni leśnej i użytków rolnych oraz ochrona ich przed osuszaniem, przekształcaniem lub zagospodarowywaniem na inne cele. Na terenach wiejskich zaleca się utrzymanie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych, a także nieprzekształcanie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

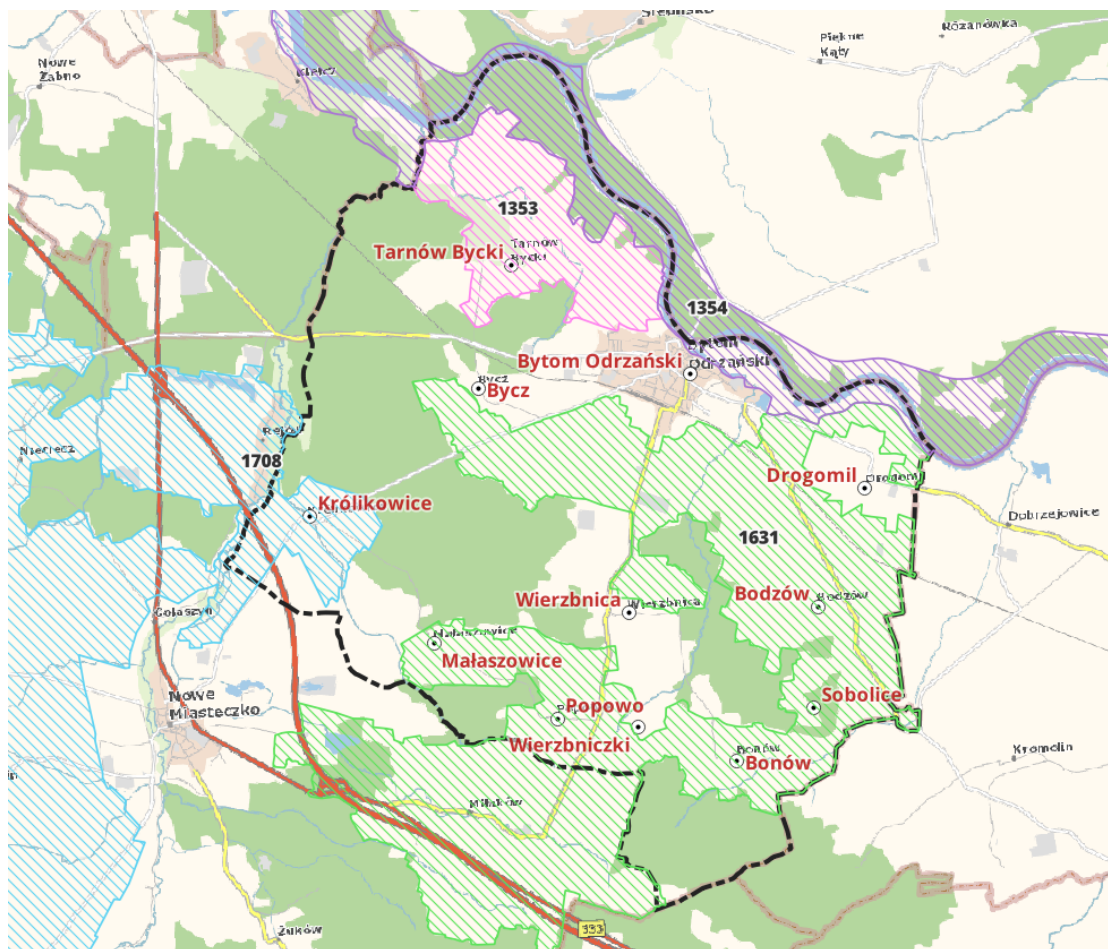
❖ **Obszar wiejski Bodzów – Miłaków (ID: 1631):**

W ramach zadania zachowania dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania postuluje się m.in. zachowanie funkcji rolniczej krajobrazu, zaleca się maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych, kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wzdłuż cieków, zbiorników wodnych i mokradeł, ochrona obszarów podmokłych przed przekształcaniem, osuszaniem i likwidacją, rekomenduje się włączenie parku pałacowego w Sobolicach do obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Dalkowskie”. W kontekście wytycznych do gminnych aktów planistycznych dotyczących kierunków i zasad kształtowania

zabudowy oraz zagospodarowania i użytkowania terenu, zaleca się m. in. maksymalne ograniczenie zabudowy terenów otwartych, utrzymanie zwartej struktury osadniczej wsi. Ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych, utrzymanie rolniczego charakteru terenów otwartych, wprowadzanie nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji (druga kondygnacja w dachu), dachy dwuspadowe symetryczne, pokrycie dachów i elewacje w kolorach stonowanych – neutralnych, zapobieganie powstawaniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym, zaleca się zachowanie zadrzewień śródpolnych.

❖ Obszar wiejski między Żaganiem, Szprotawą i Nowym Miasteczkiem:

W ramach zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu krajobrazu lub poprawy jego wartości oraz właściwego kształtowania, postuluje się m.in.: zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu, pozostawienie niezabudowanych terenów otwartych; zaleca się maksymalne ograniczenie zmian przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, Kształtowanie stref buforowych wzdłuż cieków, mokradeł i śródpolnych oczek, wodnych w formie naturalnych pasów roślinności, ochrona mokradeł przed zasypywaniem, osuszaniem, likwidacją i zabudową, kształtowanie alei drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i strefy buforowej wzdłuż drogi ekspresowej. W kontekście wytycznych do gminnych aktów planistycznych dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.



Wnioski końcowe z opracowania ekofizjograficznego dla potrzeb projektu planu ogólnego gminy Bytom Odrzański:

Obszar objęty opracowaniem stanowią tereny rolnicze, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, grunty zabudowane i zurbanizowane, tereny komunikacyjne, tereny różne, użytki ekologiczne oraz nieużytki. W przeważającej części są to tereny całkowicie lub częściowo przekształcone antropogenicznie. Analizowany obszar jest częściowo zainwestowany i w trakcie zagospodarowania. Predestynowanym przeznaczeniem obszaru objętego opracowaniem jest przeznaczenie zgodne z dotychczasowym charakterem gminy oraz kierunkami jej rozwoju zgodnie z dokumentami planistycznymi wyższego szczebla oraz ze względu na jej istniejące zagospodarowanie terenu i otoczenie. Do zainwestowania nie wskazuje się terenów położonych w północnej części gminy w ciągu rzeki Odry, ze względu na występujące tam zagrożenie powodziowe. Ze względu na lokalizację gminy Bytom Odrzański oraz jej sąsiedztwo a także istniejące zagospodarowanie, na przedmiotowym terenie jest wskazane lokalizowanie funkcji mieszkaniowej oraz usługowej. W przyszłym zagospodarowaniu należy unikać wprowadzania funkcji mogących pogorszyć jakość środowiska przyrodniczego, a także środowiska życia mieszkańców gminy. Nie zaleca się wprowadzania działalności i obiektów uciążliwych, w szczególności generujących hałas. Występowanie na terenie gminy form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wiąże się z koniecznością uwzględnienia tych obszarów w określeniu planowanych funkcji terenów gminy. W celu ochrony środowiska należy doprowadzić do uzbrojenia terenu. Najkorzystniejsza będzie budowa sieci przed wprowadzeniem nowej zabudowy. W celu ochrony poprawnego stanu powietrza atmosferycznego proponuje się zastosowanie do ogrzewania budynków niskoemisyjnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych (mikroinstalacje). W przypadku wprowadzania wszelkiego zainwestowania na analizowanym terenie należy zapewniać możliwie znaczny udział powierzchni biologicznie czynnej, utrzymującej zdolności retencyjne terenu oraz ograniczającej wielkości terenów uszczelnionych, pokrytych nawierzchnią nieprzepuszczalną. Zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych i wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni oraz zasilania poziomu wód gruntowych. Ze względu na przebiegające przez gminę drogi wojewódzkie i powiatowe, projektowane funkcje muszą uwzględniać uwarunkowania akustyczne oraz wymagania w zakresie ochrony przed hałasem. Dla terenów zabudowy chronionej przed hałasem należy określić standardy klimatu akustycznego.

3.1.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,
PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

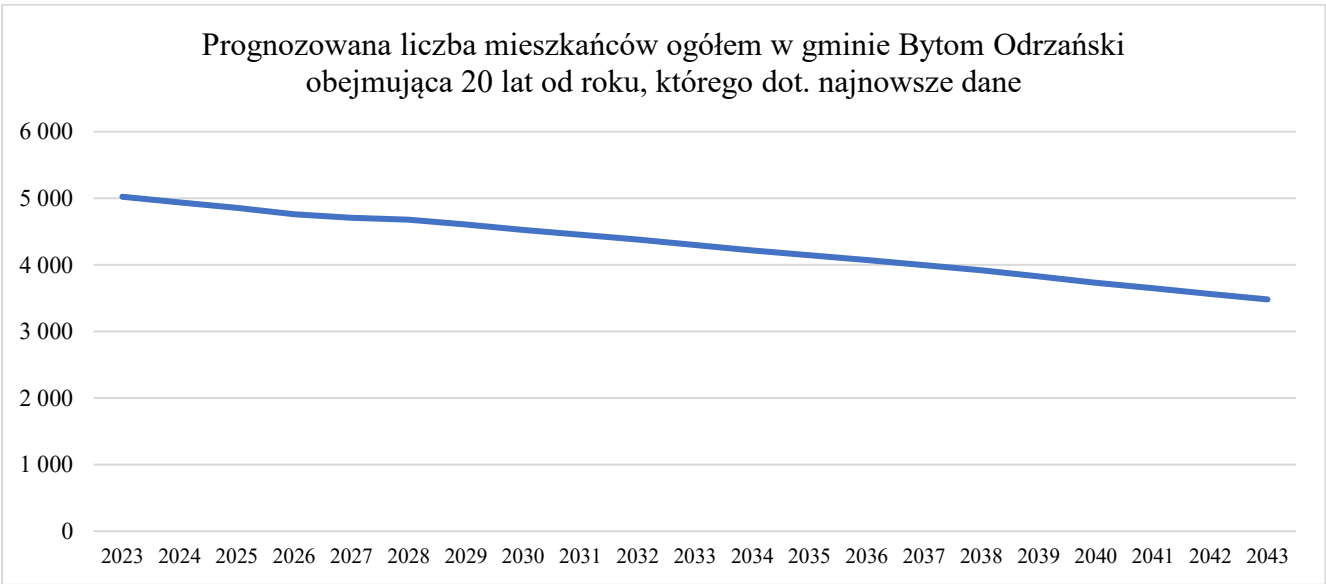
1. Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną powiększoną o 5% - M₂₀

Według danych sporządzonych przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności na lata 2023-2060) prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Bytom Odrzański na najbliższe 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, powiększono o 5%.

Tabela 4 Prognozowana liczba mieszkańców ogółem w gminie Bytom Odrzański obejmująca 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (na dzień: 28.10.2024 r.)

rok	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba mieszkańców	5 023	4 936	4 854	4 759	4 709	4 679	4 606	4 525	4 453	4 379	4 296
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	
liczba mieszkańców	4 215	4 146	4 072	3 994	3 918	3 828	3 733	3 649	3 565	3 481	

Wykres 2 Prognozowana liczba mieszkańców ogółem w gminie Bytom Odrzański obejmująca 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane, źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDL GUS (na dzień: 28.10.2024 r.).



Prognozowana liczba mieszkańców w gminie Bytom Odrzański w roku 2043 powiększona o 5% wynosi w zaokrągleniu:

$$M_{20} = 8074 \times 1,05 = \mathbf{3655}$$

2. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi – PUM_0

Zgodnie z najnowszymi danymi (2023 rok) Gminnego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Bytom Odrzański wynosi:

$$PUM_0 = \mathbf{155\ 505\ m^2}$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W niniejszym opracowaniu zastosowano wzór:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Bytom Odrzański na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) na rok 2023 wynosi: **30,6**, natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań w na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P_{-10}), t.j. 2013 rok, wynosi: **24,1**, zatem prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{20} = 3 \times 30,6 - 2 \times 24,1 = \mathbf{43,6}$$

4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając zebrane dane z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, wynosi:

$$ZAP = 3655 - \frac{155505}{43,6} = \mathbf{88\ os}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Mając zatem na względzie wynik z obliczeń – 88 osób oraz fakt, iż wg najnowszych danych (dane na koniec 2024 roku) liczba mieszkańców gminy Bytom Odrzański wynosiła 5071 osób, za dopuszczalne należało uznać przyjęcie wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie 1000 osób. Mając na względzie § 3 ust. 10 wyżej wymienionego Rozporządzenia, za dopuszczalne uznaje się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z wzoru określonego wcześniej, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi między innymi w strategii rozwoju gminy, co ma miejsce w niniejszym przypadku – Rada Miejska w Bytomiu Odrzańskim w dokumencie Strategia Rozwoju Gminy Bytom Odrzański na lata 2024-2030, w dziale 9. *Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie* dopuściła podwyższenie ww. wskaźnika. W przedmiotowej Strategii, w dziale podsumowanie dla modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej można przeczytać:

„Gmina Bytom Odrzański dysponuje znacznym potencjałem rozwojowym w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na co wskazuje m.in. systematyczna realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych o charakterze jednorodzinnym. Prowadzone są podziały geodezyjne terenów pod budownictwo mieszkaniowe, czego efektem jest powstawanie nowych osiedli domów jednorodzinnych. Istotnym czynnikiem stymulującym napływ nowych mieszkańców jest atrakcyjne położenie jednostki względem większych pobliskich ośrodków miejskich – Bytom Odrzański znajduje się zaledwie ok. 12 km od Nowej Soli oraz 22 km od Głogowa, co czyni go dogodnym miejscem osiedlenia dla osób pracujących w tych miastach, poszukujących korzystniejszych warunków zamieszkania. Dużym atutem jest rozwój lokalnej infrastruktury, dostępność komunikacyjna. W układzie komunikacyjnym najważniejszą rolę spełniają drogi wojewódzkie przebiegające przez miasto. Warto podkreślić, że dynamiczny rozwój gospodarczy regionu – w tym ekspansja spółki KGHM Polska Miedź S.A. oraz związane z tym wzrosty zatrudnienia mogą skłaniać pracowników sektora przemysłowego do osiedlania się w okolicznych, dobrze skomunikowanych gminach. Ponadto znaczenie ma rozwój Kostrzyńsko-Słubickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w Nowej Soli, gdzie ulokowało się już wiele przedsiębiorstw, co przekłada się na tworzenie nowych miejsc pracy w pobliżu. Gmina Bytom

Odrzański, dzięki swojemu położeniu i walorom, stanowi naturalne zaplecze osiedleńcze dla kadry pracowniczej nowych inwestycji. Do dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej predysponowane są obszary na terenie miasta Bytom Odrzański oraz w jego sąsiedztwie, m.in. w miejscowości Bycz oraz Wierzbnica. Znajduje to silne uzasadnienie w analizie dotychczasowych uwarunkowań przestrzennych, społecznych i inwestycyjnych Gminy Bytom Odrzański. Miasto jako lokalny ośrodek administracyjny, usługowy i społeczny, stanowi naturalny biegun rozwoju, wokół którego koncentrują się procesy osadnicze i gospodarcze. Jego znaczenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Gminy, w połączeniu z istniejącą infrastrukturą techniczną, społeczną i komunikacyjną, predestynuje te obszary do dalszego, zrównoważonego zagospodarowania mieszkaniowego. Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej w na terenie miasta oraz jego sąsiedztwie pozwala na efektywne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych oraz minimalizację kosztów rozwoju nowych terenów. Lokalizacja inwestycji mieszkaniowych w obszarach powiązanych funkcjonalnie z miastem umożliwia świadczenie usług publicznych (edukacyjnych, zdrowotnych, komunikacyjnych) na wysokim poziomie, bez konieczności ich duplikowania w rozproszonych lokalizacjach. Takie podejście sprzyja również zmniejszeniu presji inwestycyjnej na tereny rolnicze o wysokiej wartości produkcyjnej oraz ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Z punktu widzenia długofalowej strategii rozwoju Gminy Bytom Odrzański, uzupełnianie istniejących struktur urbanistycznych i intensyfikacja zabudowy w mieście oraz jego otoczeniu (Bycz, Wierzbnica) wpisują się w cele kształtowania zwartej, funkcjonalnej i efektywnej struktury osadniczej.”

Powyższe argumenty, fakt, iż liczba mieszkańców gminy podana przez GUS na koniec 2024 roku – 5071, przy prognozach tej samej instytucji na rok 2024 na poziomie 4936 (135 osób więcej niż zakładał GUS, ponadto odwrócona tendencja – wzrostowa, zamiast spadkowa) oraz fakt wydawania corocznie przez Burmistrza Bytomia Odrzańskiego około 100 decyzji o warunkach zabudowy na cele mieszkaniowe, świadczy o wysokiej atrakcyjności gminy pod kątem zasiedlenia.

Mając powyższe na uwadze jako wskaźnik korygujący – zwiększający zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto 310% względem wyniku obliczeń tego wskaźnika według rozporządzenia (1000 osób). Zatem końcowy wskaźnik wynosi:

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Bytom Odrzański – $1000 * 4,100\%$
= 4100 osób.**

Chłonność terenów niezabudowanych

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w gminie

Zgodnie z art. 13d *u.p.z.p.* wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących *mpzp* określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi *mpzp*. Jako wykładnię przyjęto § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, gdzie czytamy:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W tym celu posłużono się wartościami przyjętymi w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie gminy oraz dobrymi praktykami w zakresie planowania przestrzennego. Przyjęto następujące powierzchnie nowopowstałych działek budowlanych:

- ❖ funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m²,
- ❖ funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – 2500 m².

Założono, że na jednej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto, iż na jednej działce powstanie jeden budynek o 4 kondygnacjach, zawierający 3 mieszkania na 1 kondygnacji. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego ze stanu na 31 grudnia 2023 r., na jedno mieszkanie w mieście Bytom Odrzański przypada średnio 2,61 osoby, natomiast na obszarze wiejskim Gminy Bytom Odrzański na jedno mieszkanie przypada średnio 2,97 osoby – wskaźniki te przyjęto jako przelicznik dla liczby potencjalnych mieszkańców w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych.

W Gminie Bytom Odrzański obowiązuje obecnie 10 *mpzp*, choć nie wszystkie plany przewidują zabudowę podlegającą bilansowaniu (mieszkaniową). W celu obliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów niezabudowanych przeznaczonych w *mpzp* pod zabudowę mieszkaniową dokonano stosownych obliczeń obejmując zagregowane tereny względem przeznaczenia z wszystkich obowiązujących *mpzp*. Chłonność obliczono z podziałem na następujące funkcje:

- ❖ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- ❖ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

Z ogólnej powierzchni ww. przeznaczeń wyłączono grunty zabudowane oraz tereny komunikacji i infrastruktury. Kolejno, przy użyciu aktualnej ortofotomapy oraz inwentaryzacji w terenie wyselekcjonowano obszary, które posiadają użytek rolny, ale zostały już zabudowane zabudową mieszkaniową lub stanowią zagospodarowane, nienadające się do nowej zabudowy, np. ogródki przydomowe. Tereny te wykluczono z obliczeń chłonności. Dodatkowo, przyjęto, że 30% niezabudowanych powierzchni w ramach danego przeznaczenia wykorzystana będzie pod nowe drogi wewnętrzne, dojazdy, infrastrukturę techniczną, zagospodarowanie towarzyszące. Poniższa tabela

prezentuje obliczenia chłonności zabudowy mieszkaniowej z podziałem na rodzaj zabudowy w ramach obowiązujących *mpzp*.

Tabela 5a Obliczenie chłonności zabudowy mieszkaniowej z podziałem na rodzaj zabudowy w ramach obowiązujących mpzp na terenie miasta Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w <i>mpzp</i> przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	30% procent powierzchni przeznaczonej pod drogi i infrastrukturę [m ²] = B * 30%	Tereny wolne do zabudowy [m ²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m ²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
mieszkaniowa jednorodzinna	125611	37683	87928	1000	88	2,61	229
Razem							229

Tabela 5b Obliczenie chłonności zabudowy mieszkaniowej z podziałem na rodzaj zabudowy w ramach obowiązujących mpzp na terenie wiejskiej części gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

na terenie wiejskiej części gminy Dylno Garzański (Zrótło, opracowanie własne)							
A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w <i>mpzp</i> przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m²]	30% procent powierzchni przeznaczonej pod drogi i infrastrukturę [m²] = B * 30%	Tereny wolne do zabudowy [m²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
mieszkaniowa jednorodzinna	11662	3499	8163	1000	8	2,97	24
mieszkaniowa wielorodzinna	83515	25055	58461	2500	23		833
Razem							858

Chłonność położonych na terenie gminy Bytom Odrzański obszarów przeznaczonych w *mpzp* pod zabudowę z funkcją mieszkalną wynosi łącznie 1087 osób.

2. Chłonność terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13d *u.p.z.p.* wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących *mpzp* określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Spośród wszystkich stref wyznaczonych w planie ogólnym, trzy z nich zawierają funkcję mieszkaniową:

- ❖ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – symbol SJ,
- ❖ strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – symbol SW,
- ❖ strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – symbol SZ,

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, że w terenach oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa będzie stanowić 60% terenu. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych. Kolejno, przy użyciu aktualnej ortofotomapy oraz inwentaryzacji w terenie wyselekcjonowano obszary, które posiadają użytek rolny, ale zostały już zabudowane zabudową mieszkaniową lub stanowią zagospodarowane, nienadające się do nowej zabudowy, np. ogródki przydomowe.

W związku z powyższym konieczne było obliczenie chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Założenia co do wielkości nowych działek budowlanych, wielkości zabudowy wielorodzinnej oraz liczby mieszkańców na jeden lokal mieszkalny przyjęto jak dla obliczeń chłonności dla terenów objętych *mpzp*, a dla zabudowy zagrodowej przyjęto powierzchnię działki 3000 m².

Tabela 6a obliczenie chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie miasta Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych [m²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	211980	84792	127188	1500	127		332
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	21224	8490	12734	2500	5	2,61	160
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	6022	2409	3613	3000	1		3
Razem							495

Tabela 7b obliczenie chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie wiejskiej części gminy Bytom Odrzański (źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych [m²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	952388	380955	571433	1500	571		1697
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	55710	22284	33426	2500	13	2,97	477
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	75741	30296	45445	3000	15		45
Razem							2 219

Chłonność położonych na terenie gminy Bytom Odrzański obszarów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami *mpzp* wynosi łącznie 2713 osoby.

PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH ORAZ PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *u.p.z.p.* w strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co w przypadku Gminy Bytom Odrzański prezentuje się następująco:

- ❖ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wg § 3 ust. 1 - 8 rozporządzenia w sprawie POG – 88 osób,
- ❖ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wg § 3 ust. 9 rozporządzenia w sprawie POG – 1000 osób,
- ❖ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wg § 3 ust. 10 rozporządzenia w sprawie POG – 4100 osób,
- ❖ 70 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 2870 osób,
- ❖ 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 5330 osób,
- ❖ suma chłonności terenów niezabudowanych strefach oznaczonych symbolami SJ, SW i SZ w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie – 1779 osób,
- ❖ możliwość wyznaczenia stref oznaczonych symbolami SJ, SW i SZ poza obszarami obowiązujących *mpzp* oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy – 2 261.

Tabela 8a Obliczenie chłonności obszarów poza obowiązującymi mpzp oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy na terenie miasta Bytom Odrzański
(źródło: opracowanie własne)

(Zrobilo: Opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych [m²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	136185	54474	81711	1000	82	2,61	213
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	55482	22193	33289	3000	11		29
Razem							242

Tabela 9b Obliczenie chłonności obszarów poza obowiązującymi mpzp oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy na terenie wiejskiej części gminy Bytom Odrzański
(źródło: opracowanie własne)

A	B	C	D	E	F	G	H
Przeznaczenie – rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych w OUZ przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową [m ²]	40% procent powierzchni przeznaczonej pod usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych [m ²] = B * 40%	Tereny wolne do zabudowy [m ²] = B - C	Zakładana powierzchnia jednej działki budowlanej [m ²]	Liczba możliwych do zabudowy nowych działek = D / E	Przyjęta liczba osób na 1 gospodarstwo domowe wg GUS [os]	chłonność zabudowy mieszkaniowej [os]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	989999	396000	593999	1500	594	2,97	1764
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	5571	2228	3343	2500	1		48
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	347894	139158	208736	3000	70		207
Razem							2018

Poza obszarami obowiązujących *mpzp* oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w niniejszym dokumencie wyznaczono strefy oznaczone symbolami SJ, SW i SZ o łącznej powierzchni 153,5131 ha, co przekłada się na możliwość osiedlenia się 2261 nowych mieszkańców, co jest wartością mniejszą niż dopuszczalne 2321 osoby.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym;

Obszar uzupełnienia zabudowy, dalej *ouz*, w gminie Bytom Odrzański wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, dalej *rozporządzenie w sprawie wyznaczania granic ouz*.

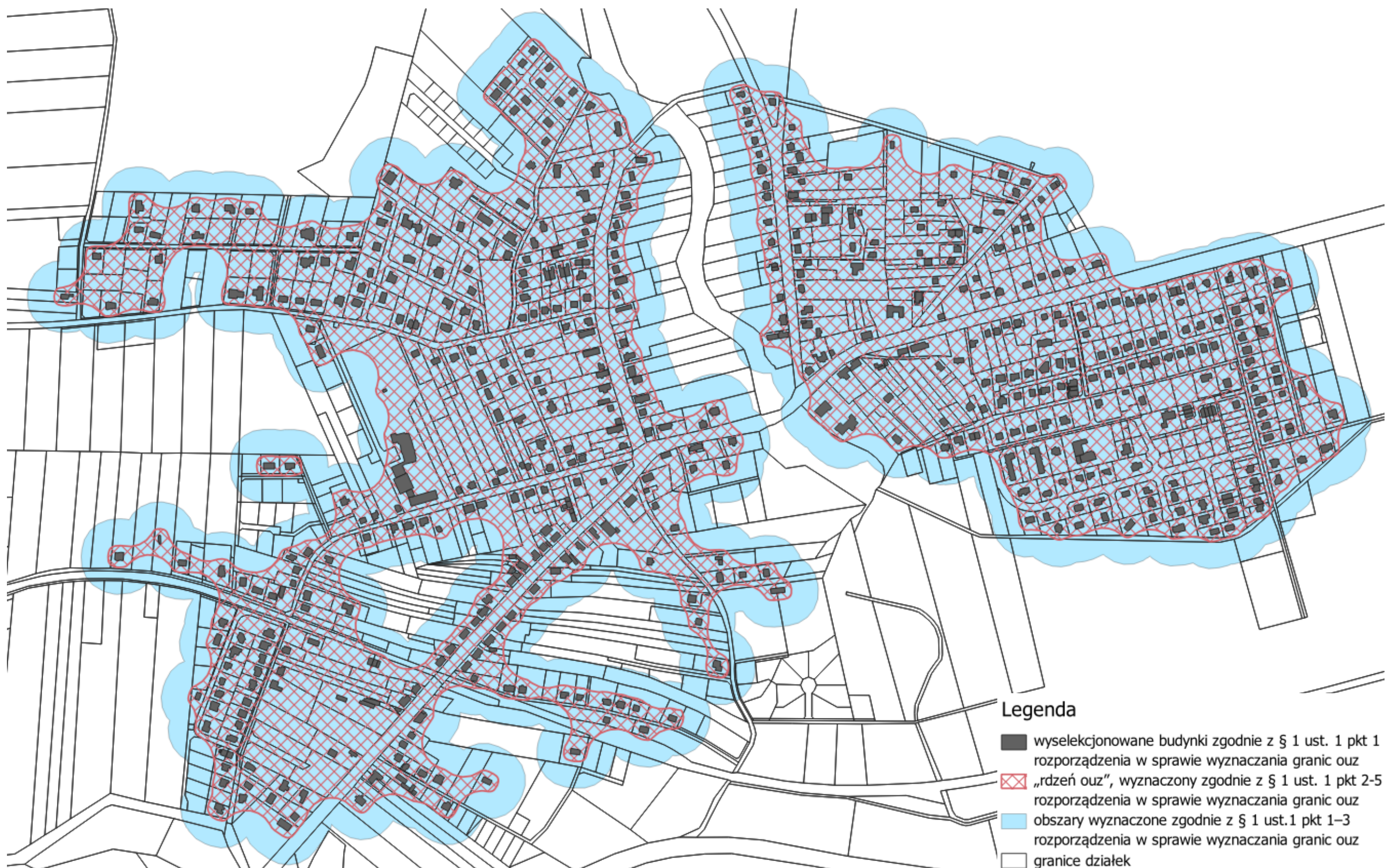
Informacje o budynkach uzyskano zgodnie § 1 ust. 2 pkt 1 i 3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*:

- ❖ z Ewidencji Gruntów i Budynków z zasobu Starostwa Powiatowego w Nowej Soli (data dostępu: 30 października 2024 r.),
- ❖ z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) z zasobu Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii za pomocą dedykowanej wtyczki (data dostępu: 30 października 2024 r.).
- ❖ Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500) – dane okazały się tożsame z Ewidencją Gruntów i Budynków.

W procesie wyznaczania granic *ouz* posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773 ze zm.) zgodnie z § 1 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. Dane wejściowe, jakimi są budynki, zostały odróżnione w początkowej fazie selekcji z użyciem kodów KŚT, a następnie odrzucono te, których kody nie są wymienione w *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. Następnie określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Budynki, które nie znalazły się w takich zgrupowaniach, zostały odrzucone z selekcji.

Kolejnym krokiem było uzyskanie tzw. „rdzenia *ouz*” wykonując czynności określone w § 1 ust. 1 pkt 2-5 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*. **Jego powierzchnia wynosi 177,5619 ha.** Na mocy przepisów określonych w ust. 2 pkt 4 i 5 wspomnianego rozporządzenia w kolejnych krokach dokonano ograniczania i rozszerzania granic *ouz*.

Poniżej na Rysunku 1 przedstawiono przykładowy fragment *ouz*, gdzie zamieszczono wyselekcjonowane budynki (oznaczone kolorem szarym), obszary wyznaczone zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2-3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz* (oznaczone kolorem niebieskim) oraz wynikowy „rdzeń *ouz*” (oznaczony zakreskowaniem w kolorze różowym).



Rysunek 29 Fragment przykładowego obszaru uzupełnienia zabudowy (źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB, BDOT10k oraz rozporządzenie w sprawie wyznaczania granic ouz)

Pkt 4 rozporządzenia pozwala na zmniejszenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadku, gdy wskazują na to lokalne uwarunkowania oraz gdy jest to określone w polityce przestrzennej gminy. W niniejszym projekcie dokonano zmniejszenia *ouz* poprzez:

- ❖ zachowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych,
- ❖ kształtowanie zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych,
- ❖ ochronę przed zainwestowaniem gleb wysokiej jakości i przydatności rolniczej,
- ❖ ograniczanie przeznaczania zwartych kompleksów gruntów rolnych na zabudowę mieszkaniową,
- ❖ dostosowanie granic *ouz* do granic działek lub użytków gruntowych,
- ❖ uwzględnienie ukształtowania terenu.

Pkt 5 dopuszcza zwiększenie obszaru przy uwzględnieniu powyższych warunków, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie z wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w przypadku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*,

P_u – oznacza łączną powierzchnię „rdzenia *ouz*”, wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*.

W niniejszym przypadku gmina Bytom Odrzański może zwiększyć „rdzeń *ouz*”, wyznaczony zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2-5 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*, o dodatkowe:

$$P_p = 25\% * (326,4919 \text{ ha} - 177,5619 \text{ ha})$$

$$P_p = 25\% * 148,93 \text{ ha}$$

$$P_p = 37,2325 \text{ ha}$$

Pkt 5 rozporządzenia pozwala na rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz gdy jest to określone w polityce przestrzennej gminy. W niniejszym projekcie dokonano rozszerzenia *ouz* poprzez:

- ❖ kontynuację, tj. uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy,
- ❖ dostosowanie granic *ouz* do granic działek lub użytków gruntowych,
- ❖ uwzględnienie wydanych już decyzji o warunkach zabudowy,
- ❖ uwzględnienie ukształtowania terenu.

„Rdzeń *ou*z” został początkowo **ograniczony o 18,3262 ha**, zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 4 *rozporządzenia w sprawie wyznaczania granic ouz*, a następnie zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 5 w/w *rozporządzenia* **został rozszerzony o 42,3223 ha**, w związku z czym **wynikowy *ou*z posiada powierzchnię 201,5580 ha, przy dopuszczalnej maksymalnej powierzchni *ou*z 214,7944 ha.**

5. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

W ramach planu ogólnego gminy Bytom Odrzański określono gminny katalog stref planistycznych, w którym wyróżniono następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (symbol SW)

Stefy te można podzielić na dwie grupy. Pierwsza z nich to tereny już zainwestowane, które zawierają istniejące zabudowania – budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budynki mieszkalne o nieokreślonej liczbie wydzielonych lokali mieszkalnych (2 lub więcej). Największe zagęszczenie takiej zabudowy występuje w mieście Bytom Odrzański. Drugą grupę stanowią tereny nowej zabudowy wielorodzinnej zlokalizowane w Bytomiu Odrzańskim, przy ul. Witosy, w północnej części obrębu Bycz (dla tego terenu obowiązuje *mpzp* z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednakowoż są to tereny stanowiące własność miasta, aktualnie dostrzeżono potrzebę wyznaczenia terenów dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – docelowo koniecznym będzie tutaj dokonanie zmiany *mpzp*, w bilansach terenów ujęto je jako niezabudowane tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdyż ma ona wyższy wskaźnik intensywności – zamieszka tam więcej ludzi niż przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej), oraz południowej części obrębu Bycz – działka nr 387 stanowiąca własność gminy Bytom Odrzański. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (symbol SJ)

Stefy te to głównie usankcjonowane zarówno istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drobnymi usługami, jak również obowiązujących *mpzp*. Podczas prac projektowych dążono do uzupełnienia luk pomiędzy istniejącą zabudową, uwzględnienia złożonych wniosków w procedurze planistycznej, jak również do usankcjonowania wydanych w ciągu ostatnich kilku lat decyzji o warunkach zabudowy – jak terenów, gdzie potencjalnie możliwy będzie ruch inwestycyjny. Skonsumowanie wyznaczonych, głównie w obowiązujących *mpzp*, terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozwoli na „otwarcie” nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w kolejnej edycji planu ogólnego. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości

maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (symbol SZ)

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności poprzez uwzględnienie wszystkich terenów rolnych zabudowanych, tzn. oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Br. Jeśli na te tereny nie były złożone wnioski o inne przeznaczenia, nie było wyraźnych znamion, iż jest to zabudowa nierolnicza, to takowe tereny trafiły do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4) strefa usługowa (symbol SU)

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. W strefach tych znajdują się głównie tereny sklepów, hal, zakładów usługowych, ośrodki związane z kulturą, oświatą i zdrowiem, kościoły, remizy OSP i inne. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

5) strefa gospodarcza (symbol SP)

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

6) strefa produkcji rolniczej (symbol SR)

Strefy te wyznaczono jako usankcjonowanie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

7) strefa infrastrukturalna (symbol SI)

Strefy te wyznaczono poprzez uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: *mpzp*, ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

8) strefa zieleni i rekreacji (symbol SN)

Strefy te wyznaczono w pierwszej kolejności jako usankcjonowanie takowych przeznaczeń w obowiązujących *mpzp*. Kolejnym krokiem było uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano na podstawie wielu dowodów, m. in.: ewidencji gruntów i budynków, wizji lokalnej, inwentaryzacji urbanistycznej, dotychczas obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, złożonych wniosków, współpracy z pracownikami urzędu gminy. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

9) strefa cmentarzy (symbol SC)

Strefy te wyznaczono jako usankcjonowanie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu. Dla każdej strefy, stosownie do jej charakteru, stanu zainwestowania czy obowiązującego *mpzp* ustalono standardy urbanistyczne w postaci co najmniej minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

10) strefa otwarta (symbol SO)

Strefy te można podzielić na dwie grupy. Pierwsza jest to strefa zawierająca wyłącznie podstawowy profil funkcjonalny. Stanowi ona przeważającą część tego zbioru. Druga grupa to strefy otwarte zawierające podstawowy profil funkcjonalny poszerzony o profil dodatkowy w postaci terenów

elektrowni słonecznych, które w większości są już zainwestowane. Powierzchnia tej grupy stref wynosi łącznie ok. 80 ha.

11) strefa komunikacyjna (symbol SK)

Strefę tę wyznaczono poprzez uwzględnienie wszystkich terenów o takim przeznaczeniu, które zidentyfikowano za pomocą dostępnych danych źródłowych. Jako profil dodatkowy dopuszczono w tej strefie teren drogi zbiorczej.

6. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Według definicji zawartej w *u.p.z.p.* obszar zabudowy śródmiejskiej jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W projekcie planu wyznaczono jeden obszar zabudowy śródmiejskiej, a jego ostateczny kształt oparto na zespole przesłanek, z których kluczowe to:

- ❖ ciągłość i kompletność pierzei oraz utrwalone linie zabudowy,
- ❖ zabudowa o charakterze historycznym (układ i skala kwartałów, dekoracje i detale), wymagająca ochrony kompozycyjnej i materiałowej,
- ❖ wysoka intensywność i zwartość zabudowy (układ kamienic, ograniczone powierzchnie niezabudowane wewnątrz kwartałów),
- ❖ udział usług w parterach i rola obszaru jako głównego węzła wymiany społecznej, handlowej i kulturalnej w gminie,
- ❖ dobra dostępność piesza i rowerowa oraz centralne położenie względem sieci ulic miejskich i przystanków,
- ❖ znaczenie reprezentacyjne dla wizerunku gminy i turystyki miejskiej (rynek, place, pierzeje),
- ❖ możliwości rewaloryzacji: poprawa jakości przestrzeni publicznych, zieleni towarzyszącej i estetyki parterów, bez konieczności rozbudowy układu drogowego.

Co istotne, dla terenów znajdujących się w zasięgu obszaru zabudowy śródmiejskiej, na etapie sporządzania planu miejscowego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy można przyjąć niższy wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 2/3 wartości tego parametru określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Względem zabudowy mieszkaniowej z kolei możliwe będzie wykorzystanie specjalnych wyjątków, w tym tych dotyczących mniejszego wskaźnika dostępu do światła dziennego, określonych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 9 maja 2024 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Granice obszaru zabudowy śródmiejskiej obejmują kompaktowe, historyczne śródmieście Bytomia Odrzańskiego o powierzchni ok. 33 ha, w którym występuje wysoka intensywność, ciągłość pierzei, duży udział usług w parterach oraz znaczące wartości kulturowe i krajobrazowe. Wyznaczenie obszaru jest adekwatne do rzeczywistej struktury morfologicznej centrum i stanowi konieczny instrument utrzymania ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa i zrównoważonego rozwoju funkcji miejskich.